

Geschäftsbericht

21

57 4 0: K

Eine Entwicklung...

Büro- und Geschäftshaus, Königstraße 45, Stuttgart





Büro- und Geschäftshaus, Königstraße 45, Stuttgart

...mit wertsteigernden Aussichten.



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

KÜHN LÜER WOJTEK



FÜNFJAHRESÜBERSICHT

Kennzahlen der STINAG Stuttgart Invest AG

	2021	2020	2019	2018	2017
Jahresüberschuss (Mio. EUR)	6,4	5,5	11,3	11,3	11,3
Ausschüttungssumme (Mio. EUR)	6,3	5,4	11,2	11,2	11,2
Ergebnis (EUR je Aktie)	0,43	0,37	0,76	0,76	0,76
Dividende (EUR je Aktie)	0,42	0,36	0,75	0,75	0,75

Kennzahlen des STINAG Stuttgart Invest AG Konzerns

	2021	2020	2019	2018	2017
Umsatz (Mio. EUR)	21,6	19,2	19,3	28,3	36,3
Eigenkapital (Mio. EUR)	152,4	153,2	161,7	165,7	172,8
Jahresergebnis (Mio. EUR)	4,6	2,7	7,2	6,8	8,9
Investitionen (Mio. EUR)	45,3 ²⁾	25,5 ¹⁾	10,0	29,5	35,6
Abschreibungen (Mio. EUR)	8,1	7,2	7,6	5,9	7,1
Mitarbeiter (zum 31. 12.)	16	14	15	16	84

¹⁾ Einschließlich 12,0 Millionen Euro aus der Umbuchung von Anzahlungen bei der STINAG Microapartements GmbH & Co. KG.

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

■ Brief an die Aktionäre	8
<hr/>	
■ Bericht des Aufsichtsrates	12
<hr/>	
■ Mitglieder des Vorstandes	14
<hr/>	
■ Mitglieder des Aufsichtsrates	15
<hr/>	
■ Zusammengefasster Lagebericht	16
Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung	18
Geschäftsverlauf der STINAG Stuttgart Invest AG	23
Geschäftsverlauf im STINAG Konzern	26
Sonstige Erläuterungen und Angaben	34
<hr/>	
■ Jahresabschluss	40
Bilanz	42
Gewinn- und Verlustrechnung	43
Entwicklung des Anlagevermögens	44
Anhang	48
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	55
<hr/>	
■ Konzernabschluss	58
Konzernbilanz	60
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	61
Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals	62
Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens	64
Konzern-Kapitalflussrechnung	66
Konzernanhang	67
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	74
<hr/>	
■ Anteilsübersicht	78

■ Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

im vergangenen Jahr stellte sich an derselben Stelle die Frage: „Wie wird die Perspektive in den kommenden Jahren aufgrund der Coronakrise aussehen?“ Zu diesem Zeitpunkt bestand grundsätzlich Klarheit darüber, dass die Pandemie mit neuen Coronawellen und Varianten auch das Jahr 2021, mit weiteren erheblichen Belastungen für die deutsche und weltweite Wirtschaft sowie die Gesellschaft als solche, beherrschen wird. Corona ist bis heute noch nicht vorbei. Mit dem Impffortschritt, auch wenn der Impfstart Anfang 2021 äußerst holprig war und es bis zum Sommer dauerte bis alle Impfwilligen ein Impfangebot erhielten, und den selektiven Beschränkungen im zweiten Pandemiejahr, konnte dennoch ein Erfolg dahingehend erreicht werden, dass die trotz der Delta- und Omikronvarianten befürchteten Szenarien ausblieben. Die Stimmung in der Wirtschaft sowie bei jedem Einzelnen von uns hellte sich von Monat zu Monat auf, bis die massiv ansteigende Inflation als Folge der zunehmenden Lieferengpässe das Wachstum Ende 2021 eintrübte. Durch die kurz- und mittelfristige Konjunkturerholung gab es trotz steigender Preise keine Anzeichen einer wirklichen Gefährdung von künftigem Wachstum und weiterem Wohlstand.

Leider hat sich diese sichere Prognose mit der nie vorstellbaren Bedrohung durch den eskalierenden Konflikt zwischen Russland und der Ukraine innerhalb weniger Tage verflüchtigt. Das größte Problem ist die große Abhängigkeit Deutschlands in Bezug auf die Energieversorgung von Russland. Mehr als die Hälfte des Gas- und Kohlenbedarfs sowie mehr als ein Drittel der Rohöllieferungen werden von Russland importiert. Oberstes Gebot ist es, die Versorgungssicherheit zu gewährleisten. Damit ist die Energiepolitik zur sicherheitspolitischen Frage geworden. In dieser Ausnahmesituation darf es im Hinblick auf die Aufrechterhaltung der Energieversorgung keinerlei Denkschranken geben oder parteipolitische Dogmen stur verfolgt werden – die Suche nach neuen kurz- und mittelfristigen Lieferquellen, das Überdenken der Energiewende als Zwischenlösung sowie die Abfederung der massiven und von großen Teilen der Bevölkerung nicht mehr tragbaren Preissteigerungen haben oberste Priorität. Neben der Energieproblematik führen die Sanktionsmaßnahmen gegenüber Russland sowie die Lieferausfälle von in der Ukraine ansässigen Zulieferern zu schwerwiegenden Verwerfungen für die Unternehmen in Deutschland, für jeden Einzelnen von uns und damit für die wirtschaftliche Entwicklung und den Wohlstand.

Umbruch des wirtschaftlichen und politischen Umfelds – Auswirkungen auf den Immobilienmarkt

Doch welche Auswirkungen haben diese Konfliktsituation und die verhängten Sanktionen direkt, bzw. indirekt auf den Immobilienmarkt in Deutschland?

Die Energieversorgung wird das Hauptaugenmerk sein. Schon jetzt belasten das hohe Preisniveau von Energie, die seit Januar 2022 erhobene CO₂-Steuer, die notwendigen energetischen Sanierungen sowie die Probleme bei der Materialbeschaffung samt empfindlichen Preissteigerungen Investoren und Mieter zugleich. Die Energiepreise werden stetig weiter steigen, bzw. verharren auf einem hohen Niveau. KfW-Kredite sowie Zuschüsse wurden Ende Januar 2022, zumindest für Gebäude die im Rahmen des bekannten KfW-55-Standards errichtet werden sollen, ad acta gelegt; wie es mit dem KfW-40-Standard weitergeht, wird sich weisen. Im Kontext zu der Kriegssituation sind hierzu kurzfristige Lösungen erforderlich. Ein Punkt ist sicher, dass das Wirtschaftswachstum in 2022 und 2023 im Vergleich zu den bisherigen Prognosen deutlich zurückgehen wird, als Ergebnis einer geringeren Konsumquote und zugleich erhöhten Sparquote zum einen und zum anderen aufgrund einer abflauenden Investitionsaktivität der Unternehmen sowie eines, zumindest zeitweise, erhöhten Kurzarbeitsaufkommens, gegebenenfalls einer steigenden Arbeitslosigkeit als Folge der Liefer- und Produktionsausfälle.

Die Unsicherheit darüber was die Zukunft bringt, wird die Unternehmen bei der Umsetzung geplanter Vorhaben stoppen. Dies schlägt sich dann möglicherweise in der Nachfrage nach Investments für Gewerbe- wie auch Wohnimmobilien sowie in der Anmietung größerer Flächen nieder. Dennoch darf dabei nicht vergessen werden, dass Immobilien von solchen Entwicklungen eher weniger betroffen sind als die Industrie und der Export. Die massiven Verwerfungen an der Börse und die sich weiter auf einem niedrigen Niveau befindlichen Zinsen machen die Anlageklasse Immobilien noch attraktiver, als sie ohnehin schon ist. Die Nachfrage nach Immobilien steigt nochmals an, denn es ist eine alte Weisheit, dass in Krisensituationen Immobilien die größte Sicherheit vor einer Inflation bieten. Konsequenz ist, dass eine nachlassende Kaufbereitschaft und damit eine stagnierende oder leicht sinkende Werthaltigkeit im Core- und Core Plus-Bereich von Immobilien nicht zu erwarten ist. Die Nachfrage nach energieeffizienten Gebäuden, wie es ohnehin im Rahmen von ESG erforderlich wird, werden somit nochmals einen Schub erhalten. Die oftmals herbeibeschworene Überbewertung auf dem deutschen Immobilienmarkt ist flächendeckend und über alle Immobilienklassen hinweg gehend deutschlandweit nicht zu erkennen. Damit sind Immobilien ein wesentliches Element einer Werterhaltung und -stabilisierung.

Geschäftsentwicklung im Jahr 2021

Mit der deutlichen Aufhellung der Wirtschaftslage ab Frühjahr 2021 begann auf dem Immobilienmarkt eine Aufholjagd, die von einem unerwarteten Rekord und einer hohen Dynamik geprägt war. Entsprechende positive Entwicklungen zeigten sich auch im Immobiliengeschäft der STINAG-Gruppe mit Beginn der Umsetzung der Investitionsstrategie 2025/2030, nach der generell der Schwerpunkt der Investments in Form von Projektentwicklungen, Revitalisierung von Bestandsgebäuden sowie dem Erwerb von vollvermieteten Immobilien in den Assetklassen Pflege, Senioren, Bürogebäude in der City, Geschäftshäuser und Wohnen zu finden ist.

Planmäßig wurde die Projektentwicklung des Bestandsobjektes Königstraße 45 in Stuttgart, mit einer Bruttogeschossfläche von 4.250 m² und einem Investment von rund 24,0 Millionen Euro fertiggestellt. Am Eingangstor zur oberen Königstraße ist ein hochmodernes Geschäftshaus in bester Lage mit einer Architektur entstanden, die moderne Akzente mit der ursprünglichen Stohrer-Architektur aus dem Jahr 1957 verbindet. Die langfristige Vermietung sämtlicher Obergeschossflächen seit Sommer 2021 sowie der Abschluss eines über 15 Jahre laufenden Mietvertrages im Dezember 2021 über die Erdgeschossflächen führen bei diesem Investment zu einer über dem Markt liegenden Rendite, was sich in der Eigenentwicklung der Projektierung begründet.

Gleich zwei zukunftsorientierte Immobilieninvestitionen wurden Ende des dritten Quartals sowie Mitte des letzten Quartals 2021 abgeschlossen. Zum einen ein bestehendes Verwaltungs-, Produktions-, Technikum- und Lagergebäude als Single-Tenant in Göppingen, zu einem Kaufpreis von rund 8,4 Millionen Euro. Damit ist die Assetklasse Produktion/Light Industrial um weitere rund 6.000 m² ausgebaut worden. Zum anderen eine Projektentwicklung in der Assetklasse Wohnen Ende 2021, die im Rahmen eines Forward-Deals – zur Absicherung von Unwägbarkeiten mit Rücktrittsrechten ausgestattet – erworben wurde. Hierbei handelt es sich um ein zukunftsorientiertes Wohnbauprojekt mit 74 Wohnungen, einem kleineren Nahversorgungsbereich sowie 179 Tiefgaragenstellplätzen auf über 7.500 m². Das Projekt soll im Jahr 2024 fertiggestellt sein, die Kaufpreiszahlung erfolgt damit auch erst bei Fertigstellung und Übernahme. Mit einem Transaktionsvolumen von rund 36,0 Millionen Euro wäre die STINAG-Gruppe sodann ab 2024 – neben der Wohnimmobilie „De La Paz“ in München – mit zwei größeren Objekten in der Assetklasse Wohnen investiert.

Das Jahr 2021 betrachtet, hat die STINAG damit konzernweit Immobilieninvestments mit einem Gesamtvolumen von rund 68,0 Millionen Euro in aktuelle sowie künftige Immobilien abgeschlossen, bzw. vertraglich gesichert, was einen Wertzuwachs des Immobilienportfolios von über 10,0 Prozent bedeutet.

Neben diesen Immobilieninvestitionen wurde auch das Bestandsobjekt Marktstraße 6 in Stuttgart aus Vermietungssicht neu ausgerichtet. Das bislang einzelhandelsorientierte Gebäude wurde im Laufe des Jahres 2021 einer neuen Nutzung in den Unter-, Erd- und den ersten Obergeschossflächen mit langfristigen Vermietungen zugeführt, um künftigen Krisen im Einzelhandel zu entgehen.

Auch in 2021 war die Geschäftsentwicklung der Hotelbranche, und damit auch das Airport Hotel sowie das Kongresshotel am Flughafen Stuttgart, von der Coronapandemie massiv negativ belastet. Der Betrieb des Airport Hotels stand zumindest bis in das Frühjahr hinein einer nicht kostendeckenden Kapazitätsauslastung gegenüber. Erst ab dem Frühsommer bis zu den Herbstmonaten konnte eine deutliche Verbesserung der Auslastungsquote verzeichnet werden, was sich auch in den Pachtzahlungen positiv darstellte. Hingegen war das Kongresshotel, aufgrund des nach wie vor geschlossenen Messebetriebes sowie des geringen Geschäftsreiseverkehrs, das komplette Jahr 2021 geschlossen. Damit zeigten die beiden im Bestand befindlichen Hotels zwar eine Verbesserung im Vergleich zu 2020, zugleich aber eine deutliche Abweichung im Vergleich zu der Performance in 2019; entsprechend der branchenweiten Einschätzungen wird die Erholung der Auslastungs- und Ergebnislage frühestens in 2024, eher 2025 eintreten.

Insgesamt konnte die Ergebnis- und Cashflowperformance in 2021 im STINAG-Konzern im Vergleich zu 2020 im Rahmen der Immobilieninvestments sowie der vorgenommenen Optimierungen einzelner Bestandsobjekte in den vergangenen beiden Jahren verbessert werden. Der Immobilienbestand erhöhte sich um 6,0 Prozent auf rund 106.000 m² Nutzfläche, die Mieterlöse um rund 19,0 Prozent auf 19,2 Millionen Euro.

Zukunftsentwicklung des STINAG-Portfolios im Rahmen der vielfältigen Herausforderungen

Um den Immobilienbestand entsprechend der Ende 2020 festgelegten Investitionsstrategie zu erweitern, werden in den nächsten Jahren in die Assetklassen Pflege, Senioren, Health Care, Büros, Geschäftshäuser und Wohnen ein Investitionsvolumen von rund 150,0 bis 180,0 Millionen Euro investiert. Hierdurch wird mit den generierten Mieterlösen eine steigende Umsatz-, Ergebnis- und Cashflowentwicklung und damit eine konstante Werterhöhung des Portfolios erwartet. Bei all diesen Vorhaben sind jedoch die Megatrends Digitalisierung sowie ESG-Anforderungen zu beachten.

Die Herausforderungen in der Assetklasse „Büro“ sind gewaltig. Das mobile Arbeiten ist ein nicht mehr wegzudenkender Aspekt in der heutigen Arbeitswelt. Die Gestaltung von zukunftsorientierten Flächen- und Nutzungskonzepten sind im Rahmen der Optimierung der Flächenanmietung, der Effizienzsteigerung, der Arbeitsleistung sowie der Mitarbeitergewinnung von besonderer Bedeutung geworden. Hinzu kommen die Anforderungen an ein nachhaltiges und energieeffizientes Gebäude, die gerade in der heutigen Zeit, die von Verknappung und Preisexplosionen gekennzeichnet ist, einen großen Stellenwert einnehmen werden und damit für die Wirtschaftlichkeit einer Büroimmobilie unerlässlich ist. Insgesamt wird die Nachfrage nach entsprechenden Mietflächen seitens der Mieter und nach solchen Immobilien seitens der Investoren weiter boomen. Im Rahmen dieser Strategie wurden bereits im Jahr 2018 die Weichen für die Entwicklung des im Sommer 2021 fertiggestellten Geschäftshauses Königstraße 45 gestellt. Ebenso wird nun in den kommenden Jahren das Nachbarobjekt Königstraße 51 komplett neu ausgerichtet. Hierfür ist ein Abriss und Neubau erforderlich; allein eine Sanierung oder sogar Kernsanierung würde nicht ausreichen, um die heutigen Anforderungen zu erfüllen und damit ein zukunftsorientiertes Objekt ab 2025 im Portfolio zu halten und damit konkurrenzfähig bei der Mieternachfrage zu sein. Zudem liegt es in der Verantwortung des Immobilieneigentümers im Rahmen einer künftigen Arealentwicklung im Kontext zur Stadtplanung seinen Beitrag zu leisten. Der Erwerb von weiteren revitalisierungswürdigen Core-Objekten, die einer nachhaltigen Projektentwicklung zugeführt werden, sowie der Erwerb von fertigen Bestandsobjekten, die bereits einer Revitalisierung unterlagen, sind eindeutiger Bestandteil der Investitionsstrategie. Diese Geschäftsentwicklung wurde durch den weiteren Erwerb eines denkmalgeschützten Gebäudes in der Stuttgarter Innenstadt zu Beginn des Jahres 2022, welches in den kommenden zwei Jahren neu ausgerichtet wird, fortentwickelt.

Eine seit Jahren immer begehrlicher werdende Assetklasse ist das Seniorenwohnen in den unterschiedlichsten Formen. Hintergrund hierzu ist die Tatsache, dass der Anteil der älteren Bevölkerung sehr stark wächst, so dass in 10 bis 15 Jahren rund ein Viertel der Bevölkerung über 67 Jahre alt ist. Der Anteil der pflegebedürftigen Personen nimmt noch schneller zu. Der Ausbau des Immobilienportfolios um Objekte des Senior-Livings sowie der Senioren- und Pflegeimmobilien wird noch zügiger erforderlich sein als ursprünglich gedacht. Denn diese Objekte bieten eine grundlegende Sicherheit, wenngleich der Erfolg vom Betreiberkonzept abhängig ist. Sichere Investments in dieser Assetklasse werden jedoch Renditen auf einem doch niedrigen Niveau abwerfen, was die vergangenen fünf Jahre auch gezeigt haben.

Die Auswirkungen der Coronapandemie für das Hotel- und Gaststättengewerbe sind noch lange nicht beseitigt. Eine schrittweise Erholung sollte ab 2023 beginnen, so dass aller Voraussicht nach ab 2025 der ursprüngliche Erfolg aus 2019 der Hotelbranche wieder erreicht sein sollte. Diese langwierige Erholungsphase hatten wir bereits mit Beginn der Coronakrise analysiert, um frühzeitig entsprechende Betreiberkonzepte zu prüfen sowie Betreiberverhältnisse zu optimieren, insbesondere im Hinblick auf Mietzahlungen, Rückführungen, Absicherungen und Vertragsverlängerungen.

Ziele der Investitionsumsetzung bis 2025/2030 sind zum einen der Anstieg der Nutzflächen von derzeit rund 106.000 m² auf bis zu 170.000 m² und die Steigerung der Mieterlöse um rund 10,0 Millionen Euro bei einem Investitionsvolumen von circa 180,0 Millionen Euro. Aufgrund der Stabilität von Immobilien in schwierigen Zeiten dürfte der Wertansatz dann bei aller Voraussicht nach 750,0 Millionen Euro, nach bislang 520,0 Millionen Euro, liegen. Die Finanzierung der Objekte wird wie in der Vergangenheit mit einem gesunden Verhältnis von Eigen- und Fremdkapital erfolgen, wenngleich das derzeit noch niedrige Zinsniveau deutlich die Erhöhung des Fremdkapitalanteils bei Projektierungen sowie Bestandskäufen zulassen wird.

Dividende für das Geschäftsjahr 2021

Die schrittweise Umsetzung der gesetzten Unternehmensstrategie mit einer Neuausrichtung einzelner Bestandsimmobilien, insbesondere die aktuellen wie auch künftigen Immobilieninvestments und die restlichen Auswirkungen der Coronapandemie machen es erforderlich, dass die Ausstattung mit Eigenkapital mittels einer geringeren Dividendenausschüttung nochmals ein weiteres Jahr stabilisiert wird. Zugleich wollen wir jedoch auch unsere Aktionärinnen und Aktionäre an der Ergebnisverbesserung des Geschäftsjahres 2021 mit einer Steigerung der Dividende beteiligen.

Deshalb schlagen wir der Hauptversammlung vor, für das Geschäftsjahr 2021 eine um 16,6 Prozent erhöhte Dividende von 0,42 Euro pro Aktie auszuschütten, für das Geschäftsjahr 2020 lag die Dividende bei 0,36 Euro pro Aktie.

Dank an den Aufsichtsrat

Mein großer Dank gilt dem gesamten Aufsichtsratsgremium für die stets vertrauensvolle, offene und zielführende Zusammenarbeit im Rahmen der Herausforderungen die aktuell und künftig infolge der Marktveränderungen an die STINAG-Gruppe gestellt werden.

Dank an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Mein besonderer Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der STINAG-Gruppe, die mit ihrer wertvollen Leistung im Jahr 2021 dazu beigetragen haben, die Zukunftsausrichtung des Unternehmens erfolgreich mit umzusetzen und die Herausforderungen zu meistern, die die Entwicklungen des Immobilienmarktes sowie die gesellschaftlichen Veränderungen mit sich bringen.

Die Vorstandsvorsitzende

Heike Barth

■ Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2021 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 über die finanzielle und wirtschaftliche Entwicklung. Der Aufsichtsrat hat mit dem Vorstand, auf Grundlage dessen Berichterstattung, die geschäftspolitischen und strategischen Entscheidungen für die Gesellschaft erörtert und beraten.

Im Geschäftsjahr 2021 fanden sechs Aufsichtsratssitzungen, drei 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, der Erwerb von vollvermieteten und zu revitalisierenden Bestandsobjekten sowie die laufenden Marktveränderungen und deren Einfluss auf aktuelle wie auch künftige Projektierungen dargestellt. Dabei wurde insbesondere die schrittweise Umsetzung der im September 2020 verabschiedeten Investitionsstrategie 2025/2030 im Rahmen der vorliegenden potenziellen Immobilieninvestments erörtert. Des Weiteren zeigte der Vorstand die durch die weiter anhaltende Coronapandemie hervorgerufenen Auswirkungen im Immobilienmarkt – hinsichtlich der Vermietung, Vermarktung projektierte Flächen sowie Projektentwicklung und Immobilienerwerbe in den für die STINAG relevanten Assetklassen – auf. Darauf aufbauend wurden die hieraus resultierenden Entwicklungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die kurz- und mittelfristige Ertrags- und Finanzplanung der STINAG-Gruppe aufgezeigt. Der Vorstand legte dem Aufsichtsrat unter anderem den Erwerb eines Verwaltungs- und Produktionsgebäudes in Göppingen, die Projektentwicklung einer Wohnimmobilie im Rahmen eines Forward-Deals sowie die Empfehlung des Abrisses und Neubaus des Bestandsgebäudes Königstraße 51 in Stuttgart zur Genehmigung vor, welche jeweils einstimmig befürwortet worden sind.

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, im Wesentlichen die Fertigstellung des revitalisierten Geschäftshauses Königstraße 45 in Stuttgart, den Immobilienerwerb am Standort Göppingen, den Abschluss des Forward-Deal-Vertrages einer Wohnimmobilienentwicklung sowie die Werthaltigkeit des Immobilienbestandes der STINAG-Gruppe vereinbart.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG und der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 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 25. März 2022 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 2021 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.

Erweiterung und Wahl Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat bestand laut Satzung von 2019 aus drei Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt wurden. Im Hinblick auf die Erweiterung des Aufsichtsratsgremiums auf vier Mitglieder, wurde mit Beschluss der Hauptversammlung am 26. Mai 2021 der § 8 Abs. 1 der Satzung dahingehend neu gefasst, dass der Aufsichtsrat aus vier Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt werden, zu bestehen hat. Ergänzend hierzu wurde die Beschlussfähigkeit des Aufsichtsrates in der Weise geändert, dass an einer Beschlussfassung mindestens drei Mitglieder teilnehmen müssen.

Folglich war die Wahl eines weiteren Aufsichtsratsmitgliedes in der vorgenannten Hauptversammlung erforderlich. Zum weiteren Aufsichtsratsmitglied wurde Herr Professor Christoph Ehrhardt, Stuttgart, bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 beschließt, gewählt.

Der Aufsichtsrat ist im Anschluss an die Hauptversammlung 2021 zu einer konstituierenden Sitzung zusammengetreten und hat Herrn Wolfgang Elkart zum Vorsitzenden und Herrn Erwin R. Griesshammer zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates der STINAG Stuttgart Invest AG gewählt.

Der Aufsichtsrat der STINAG Stuttgart Invest AG dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie der Vorstandsvorsitzenden für die erfolgreiche, zukunftsorientierte und vertrauensvolle Zusammenarbeit im vergangenen Geschäftsjahr 2021.

Stuttgart, 25. März 2022

Der Aufsichtsrat

Wolfgang Elkart, Vorsitzender

■ Mitglieder des Vorstandes

Heike Barth

Diplom-Ökonomin

Vorstandsvorsitzende

■ Mitglieder des Aufsichtsrates

Wolfgang Elkart

Stuttgart
Diplom-Kaufmann
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
Aufsichtsratsvorsitzender

Aufsichtsratsmitglied bei folgender Gesellschaft:

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

Erwin R. Griesshammer

Zürich
Rechtsanwalt
stv. Aufsichtsratsvorsitzender

Robin von Gemmingen

Zürich
Diplom-Kaufmann

Professor Christoph Ehrhardt

Stuttgart
Architekt, Wirtschaftsingenieur

Aufsichtsratsmitglied bei folgenden Gesellschaften:

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

Verwaltungsratsmitglied bei folgender Gesellschaft:

- Klinikum der Landeshauptstadt Stuttgart gKAÖR,
Stuttgart
-

Zusammengefasster
Lagebericht

01



■ Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die Coronakrise bestimmt seit mittlerweile zwei Jahren die Wirtschaftsentwicklung auf der ganzen Welt. Allerdings erholte sich bis dato die deutsche Wirtschaft im internationalen Vergleich relativ langsam von den pandemiebegründeten Einbrüchen, so dass das Jahr 2021 konjunkturell betrachtet mehr als enttäuschend endete.

In der ersten Hälfte des vergangenen Jahres war zwar nach dem Corona-Absturz in 2020 die Wirtschaftsentwicklung in Deutschland mit einem Plus von 4,0 Prozent des Bruttoinlandsproduktes auf Wachstumskurs. Allerdings haben sich die konjunkturellen Aussichten mit weiteren Einschränkungen und Schutzmaßnahmen als Folge der Delta- und Omikronwelle sowie mit erheblichen Lieferengpässen eingetrübt. Die seit Herbst 2021 aufgetretene neue Infektionssituation belastete den Dienstleistungsbereich, vor allem die Hotellerie und Gastronomie, den Veranstaltungssektor sowie in Teilen den Einzelhandel. Aufgrund der Knappheit der Güterproduktion bei gleichzeitig extrem steigenden Rohstoff- und Produktpreisen wurde das verarbeitende Gewerbe und die Industrie stark belastet. Hervorgerufen durch die eingetretene weltweite Aufbruchstimmung im Jahr 2021 in Form einer massiven Nachfrage nach Wirtschaftsgütern sowie die unverhältnismäßig hohen Coronabeschränkungen in China im Rahmen einer Zero-Covid-Strategie, führten in allen Branchen zu erheblichen Lieferengpässen (Material und Logistik betreffend), die die industrielle Wertschöpfung bremsen. Damit ging die Wirtschaftsleistung (Bruttoinlandsprodukt) in Deutschland im vierten Quartal 2021 um rund 0,7 Prozent zurück, so dass in 2021 ein lediglich gedämpftes konjunkturelles Wachstum von 2,7 Prozent (Vorjahr -4,6 Prozent) erlangt werden konnte. Im Vergleich zu den europäischen Nachbarstaaten sowie den Industrieländern, die das Vorkrisenniveau 2019 bereits wieder überschritten hatten, eine ernüchternde Entwicklung.

Wie in den Jahren vor der Pandemie, galten im zweiten Coronajahr als Treiber der gesamtwirtschaftlichen Aufwärtsbewegung der private Konsum sowie der Export. In den Quartalen zwei bis vier, vor allem aber in den Sommermonaten, zeigte sich eine deutliche Erhöhung der Ausgaben für Reise-, Freizeit- und Gastronomieaktivitäten, die nahezu wieder auf Vor-Coronaniveau lagen. Allerdings wurde diese Entwicklung zunehmend von Lieferengpässen, einer steigenden Inflation und der ab Herbst wieder einsetzenden Eindämmungsmaßnahmen ein weiteres Mal gebremst, so dass der private Konsum Ende 2021 und damit im zweiten Jahr infolge stagnierte (Vorjahr -4,6 Prozent). Eine negative Entwicklung konnte lediglich dadurch vermieden werden, dass aufgrund des vorangeschrittenen Impfschutzes in der Bevölkerung ein pauschaler Lockdown und damit einhergehende Einschränkungen für bestimmte Personengruppen verhindert werden konnten. Die zweite Säule der deutschen

Wirtschaft, der Export, überstieg in 2021 das Niveau von vor der Coronakrise deutlich. So nahmen die Warenausfuhren im Vergleich zu 2019 um 3,6 Prozent zu, im Vergleich zum pandemiebeginnenden Jahr um 14,0 Prozent. Dies war vor allem damit begründet, dass die ausländische Wirtschaft, insbesondere in USA und Asien, eine schnellere Belebung erreichte als angenommen. Allerdings bereiten den exportierenden deutschen Unternehmen die anhaltenden Logistikprobleme sowie die Lieferengpässe, die hohen Energiepreise und die nach wie vor ungewisse Pandemieentwicklung weiterhin Sorgen.

Einhergehend mit einem aufhellenden privaten Konsum sowie Export nahm zugleich die Inflation im Jahr 2021 in nahezu allen Bereichen immer stärker zu, was auf die coronabedingten Grenz- und Hafenschließungen sowie auf die Knappheit an Arbeitskräften und der zugleich unerwartet eingetretenen hohen Nachfrage auf den Rohstoff- und Warenmärkten zurückzuführen war. So legten die Preise für Rohstoffe, Vor- und Endprodukte zum Teil um bis zu 80,0 Prozent, die Öl-, Gas- und Strompreise um bis zu 40,0 Prozent kräftig zu. In Konsequenz dessen erhöhten sich die Verbraucherpreise um durchschnittlich 5,3 Prozent, worin sich auch die Anfang 2021 neu eingeführte CO₂-Abgabe und die Wiederanhebung der im zweiten Halbjahr 2020 reduzierten Mehrwertsteuer widerspiegeln.

Die Erholung auf dem Arbeitsmarkt in 2021, gekennzeichnet von einem Rückgang der Arbeitslosenquote um 0,2 Prozent auf 5,7 Prozent im Vergleich zum Vorjahr, die sich damit dem Vorkrisenniveau näherte, setzte zeitgleich mit der verbesserten Entwicklung der Auftragslage in der Industrie und dem verarbeitenden Gewerbe sowie dem Dienstleistungssektor ein. Die Phase der Entspannung wurde mit dem Wegfall der massiven Coroneinschränkungen sowie der Zunahme der weltweiten Nachfrage ab den Sommermonaten eingeläutet. Trotz des Auftretens der neuen Infektionswelle gegen Ende des Jahres und der weiter verstärkten Lieferengpässe war dennoch im Dezember 2021 eine Entspannung bei der Zahl der Erwerbslosen festzustellen; zwar erhöhte sich die Zahl der Kurzarbeiter insbesondere im Gastgewerbe und Einzelhandel, saisonbereinigt verringerte sich jedoch die Arbeitslosenzahl auch in diesem Monat deutlich. Klar ist allerdings auch, dass dieser Effekt nur mit den umfassenden, unterstützenden, politischen Maßnahmen in Bezug auf das Kurzarbeitergeld und der Aussetzung der Antragspflicht zu Unternehmensinsolvenzen erreicht werden konnte.

Insgesamt endete das zweite Coronajahr, den Staatshaushalt betreffend, mit einem Finanzierungsdefizit von rund 153,9 Milliarden Euro, das zweithöchste Defizit, das seit der deutschen Wiedervereinigung eingetreten ist. Mit dieser Last für künftige Generationen hat in Berlin die neue Regierung ihre Arbeit im Dezember 2021 aufgenommen. Ein durchgreifendes Konzept zum Abbau dieses negativen Haushaltsrekords in den kommenden

Jahren war jedoch in den ersten Wochen der Regierungsverantwortung der Ampelkoalition nicht zu erkennen. Vielmehr stehen die Zeichen auf eine weitere Verschuldungsentwicklung mit der Bewältigung der Herausforderungen, die die Coronapandemie, der Klimaschutz und nun die geopolitischen Spannungen zwischen Russland und dem Westen, verursacht durch den Krieg zwischen Russland und der Ukraine, hervorgerufen haben.

Wurde die Wirtschaftskrise infolge der Coronapandemie als die schwerste seit dem Ende des zweiten Weltkrieges eingeordnet, so stellen nun die Auswirkungen des Geschehens in der Ukraine und der Sanktionsmaßnahmen gegenüber Russland die Weltwirtschaft, insbesondere aber die deutsche Wirtschaft, vor eine nie vorstellbare Bedrohung. Sowohl die Außen-, Verteidigungs- und Wirtschaftspolitik ist mit dem Einmarsch der russischen Truppen in die Ukraine nicht mehr dieselbe, wie sie noch Ende des Jahres 2021 war. Hierbei handelt es sich nicht nur um militärische und geopolitische Einschnitte, sondern um erhebliche Auswirkungen auf die Weltwirtschaft. Die bislang erwartete kurzfristige Konjunkturerholung mit der Überwindung der Omikronwelle im Frühjahr 2022 sowie die mittelfristigen Aussichten für Wachstum und Wohlstand sind massiv gefährdet. Diese Umwälzung der Weltpolitik werden Unternehmen wie Verbraucher erheblich zu spüren bekommen. Eine Wende in der Energie- und Verteidigungspolitik ist unabdingbar. Die aktuellen Reaktionen auf den Finanz- und Rohstoffmärkten sind nur ein kleiner Teil dessen, was mit dem kommenden „Wirtschaftskrieg“ mit Russland auf die Weltwirtschaft, insbesondere auch auf Deutschland zukommen wird.

Entwicklung des Immobilienmarktes

Der Immobilienmarkt in Deutschland konnte in 2021, trotz der nach wie vor bestehenden Beschränkungen und Auswirkungen infolge der Coronapandemie, ein weiteres Mal mit einem unerwarteten Rekord eine äußerst positive Bilanz ziehen. Das Vertrauen der Mieter sowie der Investoren ist nach einer kurzzeitigen Schockstarre und einer darauffolgenden Orientierungsphase in 2020 mehr als deutlich zurückgekehrt. Der Flächenumsatz sowie das Transaktionsvolumen haben in nahezu allen Assetklassen mehr oder weniger eine hohe Dynamik erfahren, für die beträchtliche Nachfrage nach Immobilieninvestments ist vor allem die weiterhin niedrige Zinslandschaft verantwortlich.

Allerdings dürfen diese erfreulichen Entwicklungen nicht darüber hinwegtäuschen, dass der deutsche Immobilienmarkt nicht gänzlich von Corona verschont blieb. Der stationäre systemirrelevante Einzelhandel sowie die Hotellerie und Gastronomie hatten in 2021 weiter schwere Auswirkungen zu verkraften, während sich die Assetklassen Wohnen, Health Care und Pflege, Logistik und auch Büros sehr positiv entwickelten. Hinzu kam, dass die Bauwirtschaft mit zum Teil massiven Preissteigerungen konfrontiert war,

als Folge der durch die coronabedingten Einschränkungen und von Ausfällen hervorgerufenen Lieferengpässen. Hieraus waren allerdings weitreichende negative Effekte in der Immobilienbranche noch nicht festzustellen; denn grundsätzlich hat die Inflation einen stark entschuldenden Effekt für Immobilienunternehmen, die mit einem überproportionalen Fremdkapitalanteil finanziert sind. Problematisch wird es dann, wenn einhergehend mit der Inflation die Kapitalkosten steigen und zudem die Preissteigerungen an die Mieter nicht weitergegeben werden können – Folge ist ein verminderter Wertentwicklungsansatz.

Des Weiteren wurde und wird die Immobilienwirtschaft mit dem politischen und gesellschaftlichen Thema „Klimawandel“ – welches den Megatrend „Digitalisierung“ von der Wichtigkeit schon überholt hat – vor große Herausforderungen gestellt. Mit Verabschiedung der EU-Taxonomie sollen die Finanzströme in nachhaltige und langfristig in einem guten Verhältnis zwischen dem Kapitaleinsatz und den Erträgen stehende Investments fließen. Damit hält die ESG-Konformität von Immobilien einen beschleunigten Einzug in das Risiko- und Qualitätsbewusstsein und damit in die kurz- und mittelfristigen Entscheidungen auf Investoren- und Mieterseite.

Büroimmobilien

Die Büromärkte waren bis zum Jahr 2019 von einer ausgeprägten Angebotsknappheit mit steigenden Mieten gekennzeichnet, Projekte waren bereits vor der Fertigstellung vollvermietet. Zu Beginn der Pandemie im Jahr 2020 wurden Expansions- oder Umzugspläne von Mietern jäh gestoppt. Der Bürovermietungsmarkt kam „von heute auf morgen“ quasi zum Erliegen. Sowohl Mieter als auch Investoren mussten mit einer neuen, nie dagewesenen Situation umgehen, quasi sich neu orientieren. Für die Vermieter von Bestandsgebäuden sowie von Projektentwicklungen eine neue Herausforderung. Ab dem Frühjahr 2021 hellte sich allerdings die Stimmung mit der voranschreitenden Neuausrichtung der Mieter auf dem Bürovermietungsmarkt wieder auf, so dass Ende des zweiten Pandemiejahres im Vergleich zu 2020 ein Anstieg von 22,0 Prozent realisiert werden konnte; dennoch ist das Vorkrisenniveau bei Langem noch nicht erreicht. Trotz all der Widrigkeiten hat sich das Mietpreisniveau stabil dahingehend bewegt, dass im Vergleich zum Jahr 2019 die Spitzen- wie auch die Durchschnittsmieten eine nahezu konstante bis leicht positive Entwicklung erfuhren. Zugleich hat sich allerdings der Flächenleerstand deutschlandweit im Jahr 2021 erhöht, die Leerstandsquote lag bei 4,6 Prozent nach 3,5 Prozent im Vorjahr. Objekte in guten bis sehr guten Lagen mit attraktiv zugeschnittenen Büroflächen und hoher ESG-Konformität waren die Gewinner, während die Nachfrage nach Flächen in schwächeren Lagen und in einem nicht modernisierten Zustand unter der Situation überproportional litten. Der Erfolg des Büroinvestmentmarktes konnte 2021 mit einem Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien in Höhe von 60,1 Milliarden Euro an den Erfolg der Vor-Corona-Jahre anknüpfen. Allerdings lag der Schwerpunkt der Nachfrage und

letztendlich der Objektinvestments aufgrund des erhöhten Sicherheitsbedürfnisses bei Core-Objekten. Konsequenz der wieder angestiegenen Nachfrage nach solchen Immobilien war die nochmalige Senkung der Spitzenrendite auf deutschlandweit unter 3,0 Prozent, in Stuttgart von 3,0 Prozent in 2020 auf nunmehr 2,85 Prozent, in München sogar auf 2,6 Prozent. Insgesamt waren hinsichtlich des Transaktionsvolumens Büroobjekte wieder die dominierende Assetklasse.

Auf dem Stuttgarter Büroimmobilienmarkt war eine Erhöhung des Flächenumsatzes im Vergleich zum Vorjahr um 12,8 Prozent auf 157.400 m² zu verzeichnen. Die Spitzenmieten gaben leicht um 2,0 Prozent auf 25,00 Euro/m² nach, die Durchschnittsmieten um 3,0 Prozent auf 16,10 Euro/m². Die Leerstandsquote mit 3,2 Prozent ist die niedrigste unter den Top 7 Städten, wengleich auch hier ein leichter Anstieg zu verzeichnen war. Der Stuttgarter Büroinvestmentmarkt erreichte ein gewerbliches Transaktionsvolumen mit 1,9 Milliarden Euro in 2021 und damit den zweithöchsten Wert, der je umgesetzt wurde. Lediglich das Jahr 2018 übertraf mit 2,2 Milliarden Euro dieses Niveau. Diese Robustheit des Stuttgarter Büromarktes resultiert aus den anhaltend niedrigen Leerstandsquoten sowie dem moderaten Mietpreisniveau im Vergleich zu den anderen Top 7 Standorten. Dies führte jedoch auch dazu, dass die Spitzenrenditen für Büros in 2021 lediglich bei 2,85 Prozent lagen und damit erstmals die 3-Prozentmarke bei Core- und Core-Plus-Objekten unterschritten.

Was die Entwicklung der Büronutzung betrifft, hat sich der Zeitgeist für Büroimmobilien massiv geändert. Das mobile Arbeiten ist jederzeit, überall und über alle Hierarchieebenen hinweg möglich, allerdings nicht in allen Branchen praktikabel. Mit einer steigenden Impfquote erhöhte sich im Jahr 2021 die Büroauslastung zwar wieder, mobiles Arbeiten war jedoch weiter ein fester Bestandteil im Arbeitsalltag. Arbeitgeber denken über neue Organisationsformen nach, um klare und dennoch individuelle auf die Mitarbeiter, die Unternehmenskultur und -struktur fokussierte Konzepte zu entwickeln. Eine eindeutige Vorgehensweise hat sich jedoch im vergangenen Jahr nach wie vor noch nicht herauskristallisiert. Eines ist jedoch klar, dass der Flächenbedarf nicht unbedingt geringer wird. Vielmehr sind zukünftig qualitativ hochwertigere Büroräumlichkeiten mit hochmoderner technischer Ausstattung (Glasfaseranschlüsse, Lüftungs- Gebäudetechnik) sowie Bereichen für die Kreativität, die Kommunikation und das Wohlbefinden gefragt; schlussendlich geht es um die Gestaltung einer zukunftsorientierten Flächenorganisation bei gleichzeitig produktivem Arbeiten. Infolge der dadurch stark veränderten Arbeitsorganisation werden Büros vermehrt zu Kommunikationszentren. Programme für die Flächenoptimierungen und Neugestaltungen sind vor allem bei großen international agierenden Unternehmen angelaufen. Bei mittelständischen Unternehmen ist jedoch generell noch kein klares Nutzungskonzept festzustellen, so dass

die Entscheidungen in die Zukunft verlegt werden. Insgesamt unterliegt der Büromarkt infolge der Coronapandemie einem nachhaltigen strukturellen Umbruch. Dem neu etablierten mobilen Arbeiten fehlt die Aufrechterhaltung der Firmenkultur, der Austausch zwischen Kollegen sowie zwischen Mitarbeitern und Vorgesetzten und zugleich die Kreativitätsförderung, die das Miteinander auf den Büroflächen zusammenhält und begünstigt. Nur durch eine tiefgreifende Umstrukturierung der Arbeitsorganisation kann eine effiziente Arbeitswelt geschaffen werden. Das Büro der Zukunft ist ein Zentrum der Identitätsstiftung, Kommunikation und Mobilität bei gleichzeitiger Berücksichtigung der individuellen Arbeitsanforderung und des Arbeitsumfeldes jedes einzelnen Beschäftigten.

Ein weiterer gewaltiger struktureller Umbruch bringt die Ausrichtung auf Nachhaltigkeit entsprechend der Qualitätsanforderung im Rahmen der ESG-Standards mit sich. Nur damit sind steigende Mieten sowie der Ausbau der Werthaltigkeit von Büroimmobilien zukünftig erreichbar. Dies ließ sich bereits im abgelaufenen Jahr 2021 beobachten. Objekte in der Peripherie oder in schwächeren Lagen, die nicht dem aktuell immer wichtiger werdenden Nachhaltigkeitsaspekt (schlechte CO₂ Bilanz, unattraktive Ausstattung, hohe Nebenkosten) entsprechen, stehen erheblich unter Druck und werden damit immer häufiger zum Kauf angeboten, um dem erheblichen Sanierungsdruck zu entgehen.

Einzelhandelsimmobilien

Der deutsche Investmentmarkt „Einzelhandelsimmobilien“ beendete das Jahr 2021 mehr als enttäuschend und unterschritt mit 21,0 Prozent den 10-Jahres-Durchschnitt des Transaktionsvolumens, ein historischer Tiefststand. Beigetragen haben hierzu im Frühjahr 2021 der Lockdown sowie im Herbst mit Aufkommen weiterer Virusvarianten die Zugangsbeschränkungen für Teile der Bevölkerung. Erst gegen Ende des ersten Halbjahres 2021 war eine leichte Erholung sichtbar; mit steigender Impfquote stieg auch die Kundenfrequenz in den Innenstädten wieder an, um die aufgestauten Konsumwünsche zu erfüllen. Die finanziellen Mittel waren vorhanden, da während der Pandemie weitaus weniger Geld für Freizeit- und Urlaubsaktivitäten sowie Gastronomiebesuche und Shoppingtours ausgegeben werden konnte. Zugleich hat sich der bereits vor der Coronakrise abgezeichnete Strukturwandel im Einzelhandel weiter ausgebaut. Die üblichen bekannten Handelsketten reduzierten das vor Jahren engmaschig ausgebaute Filialnetz in 2021 drastisch, zum einen als Folge der notwendigen Kosteneinsparungen, die aufgrund der massiv rückläufigen Kundenfrequenz erforderlich wurden, zum anderen aufgrund des geänderten Einkaufsverhaltens der Konsumenten in Richtung Online-Shopping. Der E-Commerce-Handel in Deutschland verzeichnete zunehmend wachsende Umsätze, der Marktanteil im Non-Food-Bereich stieg hier auf 18,0 bis 20,0 Prozent. Damit ging der Verkaufsflächenbedarf der Filialisten deutlich zurück. Gleichzeitig etablierten sich Drogeriemärkte,

Supermarkt-Lieferdienste sowie die Gastronomie an diesen Standorten – ein Wandel hin zu mehr Diversität in den Innenstädten hat begonnen. Damit gehört zu den Gewinnern dieses Umstrukturierungsprozesses vor allem der Onlinehandel und der Lebensmitteleinzelhandel, wenngleich dieser aufgrund der reduzierten Beschränkungen in der Gastronomie abgeflacht ist. Zu den deutlichen Verlierern gehören der stationäre Modehandel aber auch Einrichtungshäuser und Baumärkte, was mit der weiteren Homeoffice-Pflicht in 2021 und der zugleich geringen Beschränkungen im Freizeitbereich begründet ist. Diese Entwicklung beschleunigte schlussendlich einen erheblichen Rückgang der Spitzenmieten, die sich an den Top-Standorten um 10,0 bis sogar 30,0 Prozent verringerten. Auch der Stuttgarter Einzelhandelsmarkt war von diesem Strukturumbruch betroffen. Zwar gilt die Landeshauptstadt als kaufkraftstarkes Einzugsgebiet. Die eingebrochenen Besucherzahlen in 2020 und 2021 führten jedoch unweigerlich ebenfalls zu einem kräftigen Rückgang der Spitzenmieten in 1A-Lagen um 20,0 Prozent auf rund 200,00 Euro je m² und damit auf das Niveau von 2006/2007. Allerdings war die Coronapandemie nicht der alleinige Auslöser dieser doch dramatischen Entwicklung. Bereits vor dieser Krise zeichnete sich der Strukturwandel infolge des geänderten Konsumenten- und Einkaufsverhaltens ab. Hinzu kamen die Großbaustellen innerhalb der City über Jahre hinweg, die die Anmietung von Verkaufsflächen unattraktiv machten. Zudem das überproportionale Flächenangebot, vor allem durch die Shopping-Center, die in den letzten Jahren in der Stuttgarter Innenstadt entstanden sind.

Wohnimmobilien

Der Wohnungsmarkt ist in den vergangenen Jahren aufgrund des Wohnungsmangels und der Mietpreissteigerungen vor allem in den Großstädten zum Politikum geworden. Binnen zehn Jahren hat sich die Miete für Erstbezüge um durchschnittlich 50,0 Prozent erhöht. Ursache dieses Anstiegs war der Tatsache geschuldet, dass durch steigende Einwohnerzahlen in den Großstädten, hervorgerufen durch Zuzüge aus dem In- und Ausland, die Schere zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage immer weiter auseinander ging. Allerdings hat sich der Mietanstieg in den vergangenen Monaten deutlich verlangsamt (in 2021 mit einem Plus von nur noch 2,7 Prozent), man geht sogar davon aus, dass der Zenit der Mietsteigerungen im Wohnsegment bereits erreicht, wenn nicht gar überschritten ist. Ursache dessen war und ist die Verlangsamung des Einwohnerwachstums in den Großstädten seit dem Jahr 2017, was sich in einer rückläufigen Mietentwicklung widerspiegelte. Ursächlich hierfür waren vor allem der deutlich verlangsamte Zuzug aus dem Ausland sowie die hohen, nicht mehr bezahlbaren Mieten für einen Durchschnittshaushalt, weshalb die einzige Lösung die Abwanderung ins Umland bedeutete. Dieses Umdenken, nicht mehr unbedingt die Urbanität der Stadt, sondern das Wohnen auf dem Land zu genießen, hat sich in den beiden Pandemie Jahren, unter anderem auch

mit der Etablierung des mobilen Arbeitens, herauskristallisiert. Der Wunsch nach schönem und geräumigem Wohnen hat sich stetig verstärkt. Zudem werden längere Fahrtzeiten von der Wohnung zur Arbeitsstätte zunehmend akzeptiert, da infolge von Homeoffice nur noch an zwei bis drei Tagen in der Woche die Fahrt ins Büro aufgenommen werden muss. Parallel mit der Ausweitung des Wohnungsbaus seit 2010 hat sich der Wohnungsbedarf und das Wohnungsangebot wieder aneinander angeglichen. Den Häuser- und Eigentumswohnungsmarkt betrachtet, hat die hohe Kaufkraft und Einkommenssituation sowie das nach wie vor niedrige Zinsniveau für Fremdkapital zu einem massiven Anstieg der Kaufpreise geführt, dies vor allem im hochpreisigen Segment.

Betrachten wir den Stuttgarter Wohnimmobilienmarkt, so ist dieser in den vergangenen Jahren von einer soliden Bevölkerungsentwicklung sowie einem stetigen Beschäftigungswachstum geprägt. Stuttgart ist einer der stärksten Wirtschaftsregionen in Deutschland überhaupt. Dennoch musste nach Jahrzehnten in 2020 wie auch in 2021 ein massiver Bevölkerungsverlust verzeichnet werden. Dies verursachte einen deutlich langsameren Anstieg der Mietpreise im Vergleich zu den Vorjahren; lediglich bei qualitativ hochwertig ausgestatteten Wohnungen wurde ein weiterer deutlicher Mietanstieg verzeichnet.

Pflege- und Gesundheitsimmobilien

Die Altersstruktur der Bevölkerung und damit die Pflegebedürftigkeit der Menschen aufgrund steigender Lebenserwartungen und sinkender Geburtenraten wird in den nächsten zehn Jahren weiter dazu führen, dass rund ein Viertel der Bevölkerung älter als 67 Jahre und mehr als 6,0 Millionen Menschen pflegebedürftig sein werden. Damit wird der Markt für Seniorenimmobilien, der sich auf Senior Living, betreutes Wohnen, Seniorenresidenzen, Pflegeheime und Krankenhäuser erstreckt, immer wichtiger. Diese demografische Entwicklung aber vor allem die Tatsache, dass die ältere Generation mit einer stetig höheren Lebenserwartung Selbstbestimmung und Autonomie fordert, verlangt die Projektierung von bestens ausgestatteten Senior-Living-Objekten im städtischen Zentrum oder gehobenen Wohnvierteln, als erste Stufe des Seniorenwohnens. Die Kombination mit Senioren- und Pflegeeinrichtungen bietet den älteren Menschen mit Fortschreitung der Pflegebedürftigkeit eine ganzheitliche Lösung.

Diese Demografie bietet sichere und zugleich hohe Wachstumspotenziale für Senioren-, Pflege- und Gesundheitsimmobilien. Grundlage für die Attraktivität dieser Investmentobjekte ist die Unabhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen, der Gewährung von stabilen Cashflows sowie die zunehmende Professionalisierung auf der Betreiberseite. Daran ändert auch die stark fragmentierte und zugleich reglementierte Immobilienklasse nichts. Konsequenz ist der sich in den vergangenen Jahren immer weiter entwickelnde Nachfrageüberhang nach solchen

Immobilieninvestments. Die geringen Neubauaktivitäten haben in den vergangenen fünf Jahren zu deutlich niedrigeren Renditen, die bei maximal 4,0 Prozent vielerorts auch darunter liegen, geführt. Allerdings sind diese Renditen nach wie vor höher als bei anderen Assetklassen. Investoren erwarten daher weiterhin steigende Preise für Seniorenimmobilien, vor allem im Core- und Core-Plus-Bereich. Der Druck der Anleger führt ebenfalls auch dazu, dass Bestandsobjekte mit Restrukturierungspotenzial verstärkt in den Fokus für Projektentwicklungen rücken.

Hotelimmobilien

Befeuert vom Boom der Städtereisen und einem Höhenflug im Geschäftsreisesegment bis 2019 galt der Hotelmarkt lange Zeit als unverwundbar. Diese Entwicklung wurde jedoch jäh durch den Ausbruch der Coronapandemie gestoppt. Die weltweit verhängten Lockdowns, Ausgangssperren und Kontaktbeschränkungen brachten den Hotelmarkt im Jahr 2020 bis Mitte 2021 in Deutschland zum Stillstand. Die Erholungsphase setzte zeitweise erst ab Juni 2021 ein, wobei sich die Hotels in den Metropolen wie auch die Klasse der Businesshotels nicht so schnell erholten, was zum einen auf die unterdurchschnittliche Zahl der internationalen Gäste sowie zum anderen auf die bestehenden Beschränkungen im Hinblick auf Messen, Veranstaltungen etc. zurückzuführen war. Diese abrupte Zeitwende in der Hotelbranche fordert zum einen von den Hotelbetrieben eine erhöhte Professionalität und Innovationskraft, zum anderen von den Eigentümern der Hotelimmobilien ein Umdenken im Rahmen der Vertragsgestaltung. So befinden sich die Betreiberkonzepte inmitten eines Strukturwandels mit einer kompletten Neuordnung dahingehend, dass gute Betreiber-gesellschaften von kapitalstarken Marktteilnehmern übernommen werden und dadurch ein coronabedingter Selektionsprozess stattfindet. Zugleich zeigte sich auch, dass sich Hotelimmobilien-eigentümer bei der Verhandlung der Pachthöhe und -zahlung, der Stundungsregelungen und der Rückzahlungsregularien in Bezug auf die Vertragsgestaltungen anpassen müssen. Schon vor Corona war der Abschluss von reinen Fix-Pachtverträgen eher eine Seltenheit, eine tatsächliche Erholung des Hotelmarktes ist nur mit hybriden Pachtverträgen (Fix- und Umsatzpacht) sowie angemessenen Stundungsregelungen und der Einhaltung von vereinbarten Rückzahlungsmodalitäten gemeinsam umsetzbar. Die wesentlichen Werttreiber für Hotelinvestments sind, wie in der Vergangenheit, der Standort, der Betreiber sowie die Vertragsgestaltung. Denn nur Hotels mit solch einem Profil werden die Erwartungen erfüllen können und sind seitens der Bankenwelt auch finanzierbar. Betrachtet man die wesentlichen Kennzahlen, so wurden bereits wieder in 2021 nahezu 2,6 Milliarden Euro in Hotels investiert, was eine Steigerung von 26,0 Prozent gegenüber 2020 bedeutet. Dennoch ist das Vorkrisenniveau bei weitem noch nicht erreicht. Der fünfjährige Durchschnitt wurde um 36,0 Prozent unterschritten. Aufgrund dieser Marktsituation war die Finanzierung von Hotelimmobilien in 2021, neben der richtigen Betreiberauswahl, die größte Herausforderung bei Transaktionen. Das stabil gebliebene Renditeniveau, das zwischen 3,7 Prozent

und 4,0 Prozent liegt, zeigt, dass die Maßnahmen zur Eindämmung der Infektionslage das Transaktionsgeschehen nicht mehr so stark beeinträchtigen wie zu Beginn der Pandemie. Der Stuttgarter Hotelmarkt ist von einem überproportionalen Anteil nationaler Gäste sowie eines überdurchschnittlichen Messtourismus gekennzeichnet. Ein Abflauen der Infektionszahlen und der Reduzierung der Coronabeschränkungen wird das Messegewerbe sowie den Geschäftsreiseverkehr an diesem führenden Wirtschaftsstandort in Deutschland massiv steigern, so dass eine zeitnahe Erholung des Hotelmarktes möglich ist.

ESG

Noch bestimmt, trotz der Auswirkungen der Coronapandemie, die hohe Nachfrage nach einzelnen Assetklassen das anscheinend unbegrenzt zur Verfügung stehende Kapital sowie die sich auf niedrigem Niveau bewegende Zinslandschaft das Geschehen auf dem Immobilienmarkt. Allerdings unterliegt das gesamte Marktumfeld einem fundamentalen Wandel im Hinblick auf Ökologie, Soziales, Gesellschaft und nicht zuletzt im Hinblick auf eine im gesunden Verhältnis zur Umwelt stehende Ökonomie. Dabei fordern gegenwärtige und zukünftige Generationen die Gestaltung von nachhaltigen Entwicklungskonzepten, was wiederum eine langfristige Wettbewerbsfähigkeit und Wertstabilität der Unternehmen sowie der Immobilienprodukte hervorbringt. Die zahlreichen Herausforderungen, die der Klimawandel, die Digitalisierung, die Coronapandemie, die neuen Arbeitsformen, neue Technologien etc. mit sich bringen, können nur mit einem Umdenken der Gesellschaft bewältigt werden. Die Nachhaltigkeit ist ein Megatrend, der die Digitalisierung in allen unternehmerischen Aktivitäten bereits übertroffen hat. Beide Trends dienen jedoch dazu, den langfristigen Unternehmenserfolg zu sichern. Mit den Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen sowie des Pariser Klimaschutzabkommens hat die EU im März 2018 den Sustainable Finance Action Plan veröffentlicht, der die folgenden drei wesentlichen Ziele wie die Umlenkung von Kapitalflüssen in nachhaltige Geldanlagen, die Verankerung der ESG-Faktoren im Risikomanagement sowie die Förderung von Transparenz und Langfristigkeit im Markt verfolgt. Zur Erreichung dieser Ziele hat die EU das Regelwerk der Offenlegungsverordnung (ist seit März 2021 umzusetzen) geschaffen sowie die Ziele und Regeln in der EU-Taxonomieverordnung (Inkrafttreten im Januar 2022) verankert. Für den Immobiliensektor sind vor allem die Bereiche Neubauten, Sanierung und grundlegende Renovierung, spezifische Einzelmaßnahmen an Gebäuden sowie die Akquisition und Eigentümerschaft von Gebäuden von Bedeutung. Bereits jetzt sind erste Auswirkungen in der Immobilienwirtschaft zu erkennen. Immobilienunternehmen setzen auf eine nachhaltige Investitionsstrategie, um die Wertsteigerung des Unternehmens zu gewährleisten. Dies zeigt sich in einer Änderung des Investitionsverhaltens mit ersten Bereinigungen des Immobilienportfolios sowie dem Erwerb von nachhaltigen Immobilienprodukten. Allerdings stellt die Regulierung die Immobilienwirtschaft aufgrund fehlender Konkretisierungen vor eine herausfordernde Situation, die einer Klärung bedarf.

■ Geschäftsverlauf der STINAG Stuttgart Invest AG

Im Geschäftsjahr 2021 wurden die ersten Investmentaktivitäten im Rahmen der Ende 2020 verabschiedeten Unternehmensstrategie erfolgreich getätigt, bzw. Immobilienentwicklungen begonnen sowie abgeschlossen. So lag das Gesamtinvestitionsvolumen im Berichtsjahr bei insgesamt 13,7 Millionen Euro und erstreckte sich auf den Erwerb eines Produktions- und Verwaltungsgebäudes in Göppingen im September 2021 zu einem Kaufpreis von rund 8,4 Millionen Euro sowie auf weitere Ausleihungen, insbesondere an die hundertprozentige Tochtergesellschaft, die STINAG Kö45 Grundbesitz GmbH & Co. KG, hinsichtlich der Fertigstellung der Revitalisierung des Geschäftshauses Königstraße 45 in Stuttgart.

Insgesamt verlief das Geschäftsjahr 2021 im Hinblick auf die Investitions- und Finanzierungstätigkeit sowie die Ergebnis-, Finanz- und Vermögensentwicklung entsprechend der Prognosen, die Ende 2020 aufgestellt wurden.

Die andauernde Coronapandemie belastete weiterhin die Ergebnis- und Cashflowsituation der beiden Hotelobjekte am Flughafen Stuttgart. Während das Airport Hotel im Jahr 2021 zeitweise eingeschränkt betrieben wurde, musste das Kongresshotel infolge des nahezu nicht vorhandenen Reiseverkehrs von Geschäftsleuten sowie des nur über wenige Wochen möglichen Messe- und Veranstaltungsbetriebs über das Gesamtjahr hinweg geschlossen bleiben. Zum Ausgleich der negativen Ergebnisentwicklung wurde eine weitere Kapitalerhöhung bei der STINAG Kongresshotel GmbH & Co. KG in Höhe von 1,0 Millionen Euro durch die Kommanditistin, die STINAG Stuttgart Invest AG, vorgenommen.

Infolge des weiterhin niedrigen Zinsniveaus wurde die erworbene Produktions- und Verwaltungsimmoblie in Göppingen teilweise mit Fremdkapital finanziert. Zudem erfolgte mittels Refinanzierung des Bestandsgebäudes Marktstraße 6 in Stuttgart die Rückführung der von der STINAG Stuttgart Invest AG an die Immobilientochtergesellschaft STINAG Häuser am Markt GmbH & Co. KG gewährten Ausleihung.

Umsatz und Ergebnis

Die zeitanteilig seit September 2021 erzielten Mieterlöse aus dem Erwerb des Produktions- und Verwaltungsgebäudes in Göppingen sowie die erstmals ganzjährig anfallenden Mieten, zum einen im Rahmen der Mietanpassung aus der Erweiterung der Light Industrial Immobilie in Dornstetten und zum anderen der vorgenommenen Vermietung des Bestandsobjektes Rotebühlplatz in Stuttgart, waren maßgeblich für die positive Entwicklung der Umsatzerlöse verantwortlich. So zeigten im Geschäftsjahr 2021 die Umsatzerlöse eine weitere Erhöhung um 0,2 Millionen Euro auf 3,4 Millionen Euro. Des Weiteren führte mit dem Beginn des Pachtvertrages für das Kongresshotel, in Bezug auf die Vermietung der Hotelausstattung, die Neustrukturierung der Pachtverträge des Airport- sowie des Kongresshotels am Flughafen Stuttgart zu einer leichten

Erhöhung der Pächterträge um 0,1 Millionen Euro auf knapp 1,0 Millionen Euro. Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 1,0 Millionen Euro verzeichneten einen geringen Anstieg im Vergleich zum Vorjahr (0,8 Millionen Euro). Dabei trugen vor allem die Auflösungserträge von Einzelwertberichtigungen auf Mieterforderungen von 0,2 Millionen Euro sowie aus Rückstellungen von ungewissen Risiken und Drohverlusten mit 0,4 Millionen Euro bei gleichzeitig rückläufigen sonstigen Erträgen infolge im Vorjahr verzeichneter Korrekturerträge aus dem Sofortaufwand geringwertiger Wirtschaftsgüter von 0,5 Millionen Euro, die in diesem Berichtsjahr nicht mehr angefallen sind, zu dieser Entwicklung bei.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen zeigen eine Erhöhung um 0,1 Millionen Euro auf 1,5 Millionen Euro, was insbesondere aus den Zugängen bezüglich des Objektes Produktions- und Verwaltungsgebäude in Göppingen sowie den Betriebsvorrichtungen der Objekte Königstraße 45 und Kongresshotel resultiert. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen mit 3,8 Millionen Euro nahezu auf dem Vorjahreswert. Während sich die Aufwendungen für den Betrieb vor allem infolge geringer angefallener Instandhaltungsmaßnahmen verminderten, mussten bei den Aufwendungen für die Verwaltung um 0,2 Millionen Euro gestiegene Beratungs-, Dienstleistungs- und Rechtskosten, die im Rahmen von Immobilieninvestments verursacht wurden, sowie erhöhte Dienstleistungsaufwendungen gegenüber verbundenen Unternehmen – resultierend aus den umgelegten Steuerprüfungsergebnissen – verzeichnet werden. Insgesamt führte die positive Entwicklung auf der Ertrags- und Aufwandsseite zu einem um 0,3 Millionen Euro auf -0,9 Millionen Euro verbesserten operativen Ergebnis (EBIT).

Kurzgefasste Ergebnisrechnung

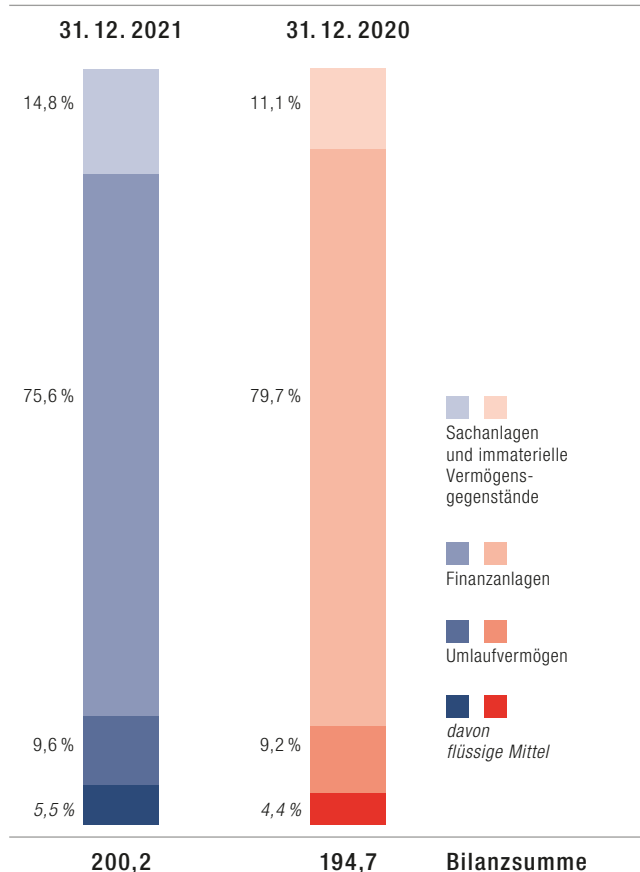
in Mio. EUR	2021	2020
Umsatzerlöse	3,4	3,2
Sonstige betriebliche Erträge	1,0	0,8
	4,4	4,0
Abschreibungen	-1,5	-1,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3,8	-3,8
Operatives Ergebnis (EBIT)	-0,9	-1,2
Zins- und Finanzergebnis	8,5	7,9
Ergebnis vor Steuern	7,6	6,7
Ertragsteuern und sonstige Steuern	-1,2	-1,2
Jahresüberschuss	6,4	5,5

Das Zins- und Finanzergebnis bewegte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 8,5 Millionen Euro und damit um 0,6 Millionen Euro über dem Jahr 2020. Die Immobilientergesellschaften haben insgesamt Jahresergebnisse aus 2021 in Höhe von 9,0 Millionen Euro (Vorjahr: 8,5 Millionen Euro) an die Muttergesellschaft, die STINAG Stuttgart Invest AG, ausgeschüttet. Zeitlich abgelaufene Anleihen sowie im Vorjahr erzielte Zinsen aus Körperschaftsteuererstattungen führten zu um 0,1 Millionen Euro geringeren sonstigen Zinsen. Der Ertragsseite stehen Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsaufwendungen von 0,5 Millionen Euro gegenüber, die ausschließlich auf Zinsbelastungen im Rahmen von Bankdarlehen zurückzuführen sind. Durch die Kreditneustrukturierung und die damit verbundene Reduzierung des Zinssatzes konnte ein Rückgang der Zinsaufwendungen um 0,2 Millionen Euro erreicht werden. Unter Berücksichtigung von sich auf einem Normalniveau bewegendem Ertragsteuern und sonstigen Steuern in Höhe von 1,2 Millionen Euro (Vorjahr: 1,2 Millionen Euro), verzeichnete der Jahresüberschuss insgesamt einen Anstieg um 0,9 Millionen Euro auf 6,4 Millionen Euro im Vergleich zum Vorjahr.

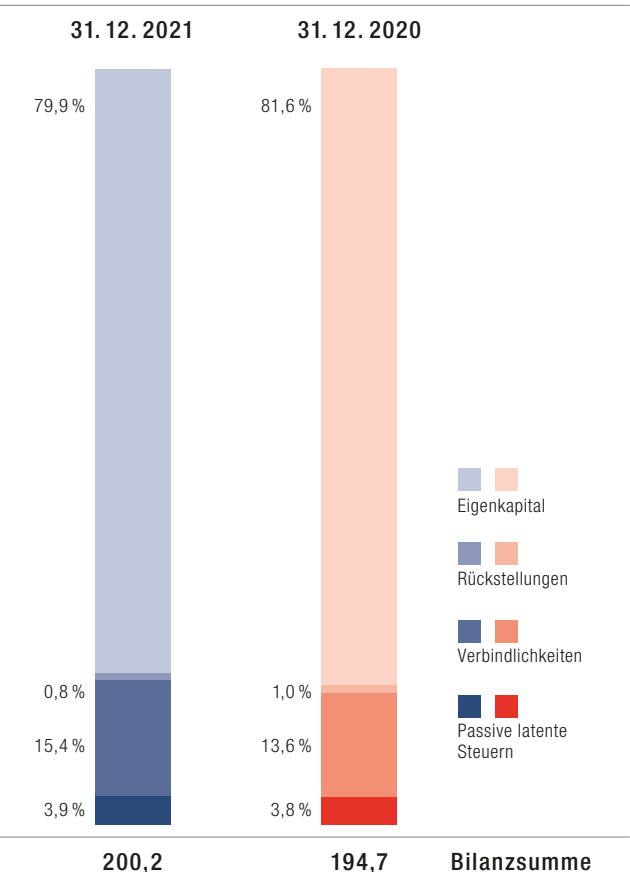
Vermögens- und Finanzlage sowie Kapitalentwicklung

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2021 erhöhte sich um 5,5 Millionen Euro auf 200,2 Millionen Euro (Vorjahr: 194,7 Millionen Euro). Der Erwerb des Produktions- und Verwaltungsareals in Göppingen zu einem Kaufpreis von 8,1 Millionen Euro und die mit 1,2 Millionen Euro ausgewiesenen Technischen Anlagen, deren Erhöhung insbesondere auf die Betriebsvorrichtungen der zum vorgenannten Gebäude miterworbenen Photovoltaikanlage und der im August 2021 fertiggestellten Projektentwicklung Königstraße 45 in Stuttgart zurückzuführen ist, bei gleichzeitigem deutlichen Rückgang der Abschreibungen auf die Betriebs- und Geschäftsausstattung des Kongresshotels, trugen maßgeblich zum Anstieg des Sachanlagevermögens um 8,2 Millionen Euro auf 29,5 Millionen Euro bei. Die Finanzanlagen verminderten sich von 155,2 Millionen Euro auf 151,3 Millionen Euro. Dabei führte die für das Kongresshotel im Geschäftsjahr 2021 vorgenommene Kapitalerhöhung in Höhe von 1,0 Millionen Euro zwar zu einem Anstieg der Anteile an verbundenen Unternehmen auf 72,4 Millionen Euro; hervorgerufen durch die Aufnahme eines Bankkredites in Höhe von 6,0 Millionen Euro von der

Vermögensstruktur
(in Mio. EUR)



Kapitalstruktur
(in Mio. EUR)



hundertprozentigen Tochtergesellschaft, der STINAG Häuser am Markt GmbH & Co. KG, wurde das bestehende Darlehen zwischen der Mutter- und Tochtergesellschaft vollständig rückgeführt, so dass die Ausleihungen an verbundene Unternehmen einen Rückgang um 5,0 Millionen Euro auf 78,8 Millionen Euro verzeichneten.

Das Umlaufvermögen lag zum Bilanzstichtag bei 19,2 Millionen Euro und damit um 1,4 Millionen Euro über dem Vorjahresvergleichszeitraum, was sich insbesondere durch den coronabedingten Anstieg der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (+ 0,5 Millionen Euro) sowie um 0,5 Millionen Euro erhöhte Forderungen gegen verbundenen Unternehmen zeigte. Der Finanzmittelbestand betrug zum 31. Dezember 2021 rund 11,2 Millionen Euro (10,5 Millionen Euro in 2020). Den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit betrachtet, konnte ein Anstieg auf 7,7 Millionen Euro (+ 0,5 Millionen Euro), vor allem infolge eines verbesserten Jahresüberschusses, erzielt werden. Im Cashflow aus der Investitionstätigkeit zeigte sich, dass die Nettoinvestitionen in das Immobilienportfolio weiter gestiegen sind; die

Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen mit 13,7 Millionen Euro übersteigen die Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens (8,1 Millionen Euro).

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit berücksichtigt die Dividendenausschüttung von 5,4 Millionen Euro für das Geschäftsjahr 2020, Zinszahlungen aus Krediten in Höhe von 0,5 Millionen Euro (Vorjahr: 0,8 Millionen Euro) sowie die Einzahlungen aus der Kreditaufnahme von 4,4 Millionen Euro.

Die Passivseite betrachtet, lag die Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2021 mit knapp 80,0 Prozent weiter auf einem äußerst hohen Niveau.

Die Verbindlichkeiten mit 30,8 Millionen Euro (Vorjahr: 26,5 Millionen Euro) zeigten einen Anstieg um 4,3 Millionen Euro aus der Beimischung von Fremdkapital in Höhe von 4,4 Millionen Euro hinsichtlich der Kaufpreisfinanzierung des Gewerbeobjektes in Göppingen.

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

		2021	2020
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	22,00	27,00
Niedrigster Börsenkurs im Geschäftsjahr	EUR/Aktie	18,80	18,00
Börsenkurs am Jahresende	EUR/Aktie	19,70	19,60
Marktkapitalisierung (ohne eigene Anteile)	Mio. EUR	293,30	291,80
Dividende	EUR/Aktie	0,42	0,36
Ausschüttungsrendite	EUR/Aktie	2,10	1,80
Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV)	%	45,81	52,97
Ergebnis (ohne eigene Aktien)	EUR/Aktie	0,43	0,37
Cashflow nach DVFA (ohne eigene Aktien)	EUR/Aktie	0,51	0,43

■ Geschäftsverlauf im STINAG Konzern

Geschäftsaktivitäten Immobilien

Der STINAG-Konzern hat bereits Anfang des Geschäftsjahres 2021 begonnen, die zum vierten Quartal 2020 festgelegte Investitionsstrategie der nächsten Jahre umzusetzen. Dabei liegt der Schwerpunkt der künftigen Investments in den Bereichen Projektentwicklungen, Revitalisierung von Bestandsgebäuden sowie dem Erwerb von vollvermieteten Immobilien in den Assetklassen Pflege- und Senioren-, Wohn-, Büro- und Light Industrial-Immobilien sowie Geschäftshäuser. Bereits Jahre vor Ausbruch der Coronapandemie wurde infolge der sich abzeichnenden Marktveränderungen eine zukunftsweisende Ausrichtung der künftigen Investments forciert. So wurde zum Beispiel der Anteil der gesamten Nutzflächen, der Mieterlöse und des Investitionsvolumens der Immobilienklassen Einzelhandel und Gastronomie an dem Gesamtportfolio deutlich verringert, was auch im Jahr 2021 den Rückgang der entsprechenden Nutzflächen auf nur noch 7,0 Prozent (11,0 Prozent in 2020) sowie der Nettomieterlöse auf nur noch 13,0 Prozent (18,0 Prozent in 2020) weiter beschleunigte. Wohninvestments – auch im Bereich „kleinteiliges Wohnen“ – und insbesondere der Ausbau der Assetklasse Pflege-, Senioren- und Health-Care-Immobilien, die künftig einen Anteil von rund 25,0 Prozent des gesamten Immobilienbestandes einnehmen sollen, stehen ebenfalls im Fokus der Portfoliostrategie. Ein nicht zu vernachlässigender Bestandteil von weiteren Immobilieninvestitionen sind Büroobjekte sowie Geschäftshäuser in Citylagen mit einer höchstmöglich flexiblen Flächennutzung unter Beachtung der Besonderheiten, die die Digitalisierung mit sich bringt, den ESG-Anforderungen, langjährigen Mietverträgen und finanzstarken Nutzern. Die Assetklasse Hotels, die aktuell im abgelaufenen Geschäftsjahr rund ein Drittel der Gesamtbestandsfläche ausmachen, unterliegt in den nächsten Jahren keiner Veränderung. Gesamtbetrachtet soll bis 2025 / 2030 das Immobilienportfolio im STINAG-Konzern auf bis zu 170.000 m² Nutzfläche gesteigert werden.

Die vergangenen Geschäftsjahre 2020 und 2021 waren vor allem von der Fertigstellung der Projektentwicklung Königstraße 45 in Stuttgart mit einer geschaffenen Bruttogeschossfläche von 4.250 m² geprägt. Das Bestandsgebäude, das komplett bis zum Rohbau zurückgebaut und zu einem hochmodernen zukunftsorientierten Bürogebäude entwickelt wurde, setzt am Eingang zur oberen Königstraße in Stuttgart einen unverwechselbaren architektonischen Akzent. Dabei wurde die ursprüngliche Architektur des sogenannten Stohrer-Baus aus den Jahren 1957/59 mit aufgenommen und neu interpretiert. Das Objekt konnte im August 2021, trotz der in der Baubranche herrschenden erheblichen Lieferverzögerungen von Bauteilen und -materialien sowie höheren krankheitsbedingten Ausfällen der Beschäftigten infolge der Coronapandemie, nahezu planmäßig fertiggestellt werden. So war es möglich, dass dem Mieter die Obergeschosse eins bis sieben mit einer Mietfläche von rund 3.000 m² übergeben werden konnten. Kurz vor Ende des Jahres 2021 ist es gelungen, das

komplette Erdgeschoss an ein finanzstarkes und familiengeführtes, mittelständisches Gastronomieunternehmen zu vermieten. Der Flächenbezug sowie die Eröffnung des Gastronomiebetriebes soll aller Voraussicht nach Ende 2022 sein. Das Investitionsvolumen für diese revitalisierte Projektentwicklung lag insgesamt bei 24,0 Millionen Euro.

Die bislang nur aus einem Objekt (Gebäude in Dornstetten im Nordschwarzwald) bestehende Assetklasse Produktion / Light Industrial wurde mit dem Erwerb einer in 2015 erbauten und äußerst verkehrsgünstig gelegenen Immobilie in Göppingen mit einer Nutzfläche von 6.075 m² sowie 69 PKW-Stellplätzen, die sich auf einen Verwaltungs-, Produktions-, Technikum- und Lagertrakt erstreckt, im September 2021 erweitert. Dieses Gebäude ist langfristig an den Weltmarktführer in der Entwicklung, Herstellung und Installation verfahrenstechnischer Anlagen auf Stahlbandbasis für die Chemie-, Bau-, Lebensmittel- und Automobilindustrie vermietet. Der Kaufpreis für dieses Investment lag bei 8,4 Millionen Euro.

Des Weiteren wurde Ende 2021 ein Vertrag über einen Forward-Deal – zur Absicherung von Unwägbarkeiten mit Rücktrittsrechten ausgestattet – für ein zukunftsweisendes Wohnbauprojekt abgeschlossen. Die Projektierung sieht eine vermietbare Gesamtfläche von 7.500 m² mit 74 Wohnungen der unterschiedlichsten Wohnkategorien, 179 Tiefgaragenstellplätzen und einem Gewerbebereich zur Nahversorgung von rund 850 m² in fünf Gebäudeteilen vor. Diese Gebäudeentwicklung soll im Herzen einer Gemeinde in der Metropolregion Rhein-Main / Main Neckar mit einer unvergleichlichen Verkehrsanbindung unweit eines bekannten Naherholungsgebietes entstehen. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2024 geplant, das Investitionsvolumen wird bei rund 36,0 Millionen Euro liegen; die Kaufpreiszahlung erfolgt erst zum Zeitpunkt der Fertigstellung und Übernahme.

Zur weiteren Optimierung des Immobilienbestands im STINAG-Konzern wurde das Geschäftshaus Marktstraße 6 in der Stuttgarter City neu ausgerichtet. Die bislang bestehenden Mietverträge mit Einzelhandelsnutzung in den Unter-, Erd- und Obergeschossflächen wurden im Rahmen der Pandemieauswirkungen beendet. In der zweiten Jahreshälfte 2021 konnten die hierdurch freigewordenen Flächen der zukünftigen Nutzung durch eine Arztpraxis mit Operationsbereich und ein Dienstleistungsunternehmen im Finanzsegment zugeführt und neue mittel- bis langfristige Mietverträge abgeschlossen werden. Damit ist diese Immobilie unabhängig von den aktuellen sowie künftigen Risiken der Entwicklung des Einzelhandels vermietet.

Die Coronapandemie wirkte sich auch im Geschäftsjahr 2021 weiter massiv auf die Hotelbranche aus, speziell in dem Segment Business- und Kongresshotels. Bereits im Jahr 2020 waren das Airport Hotel sowie das im Januar 2020 neu eröffnete Kongresshotel direkt am Flughafen Stuttgart erheblich von den

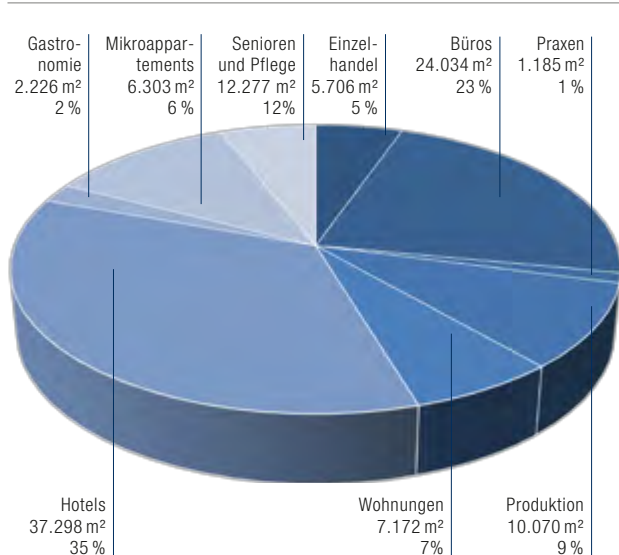
Beschränkungen im Geschäftsleben belastet. Zwar konnten generell Hotels für den Geschäftsreiseverkehr trotz der weiteren Lockdowns in 2021 geöffnet bleiben, dies allerdings nur mit erheblichen Einschränkungen. Das Airport Hotel wurde lediglich mit einem deutlich reduzierten Angebot für die Gäste betrieben, was sich in einer geringen und nicht betriebswirtschaftlich deckenden Kapazitätsauslastung widerspiegelte. Das Kongresshotel war auch in 2021 über das komplette Jahr hinweg geschlossen. Trotz aller Einschränkungen zeigte sich allerdings im abgelaufenen Jahr, dass der persönliche Kontakt und damit Meetings sowie Veranstaltungen seitens der Businessbranche gefordert wurden. Sowohl im Frühsommer als auch in den Herbstmonaten bis Mitte November konnte eine deutliche Steigerung der Auslastungsquote im Airport Hotel verzeichnet werden; dieser positive Trend wurde jedoch leider mit dem nochmaligen Verbot des Stattfindens von Messen, Kongressen und Veranstaltungen gestoppt. Erfreulich waren entgegen aller Umstände die Leistung der planmäßigen Mietzahlungen des Hotelbetreibers beider Häuser.

Ein weiteres Bestandsobjekt, das einer kompletten Neuausrichtung bedarf, ist das Geschäftshaus Königstraße 51 in der Stuttgarter Innenstadt. Nach umfassenden Analysen und

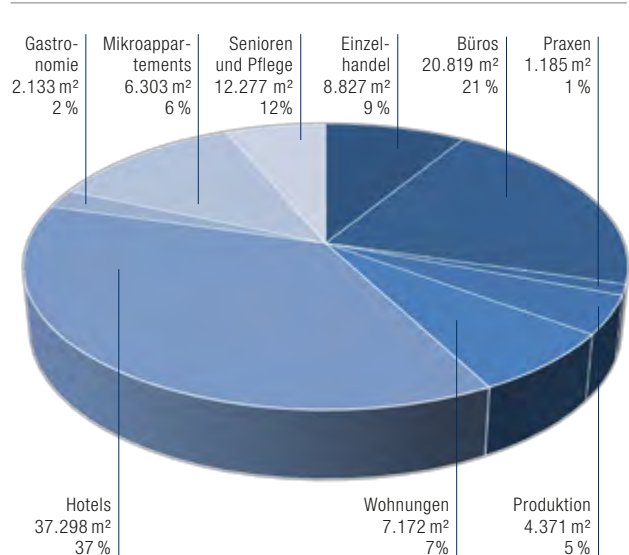
Berechnungen wurde Ende 2021 entschieden, das alte Gebäude einem Abriss und anschließendem Neubau spätestens ab 2023 innerhalb der gesamten Arealentwicklung, die in den nächsten Jahren stattfinden soll, zuzuführen. Im Rahmen des weiteren Ausbaus des Immobilienportfolios des STINAG-Konzerns wurden bis Ende des Geschäftsjahres 2021 weitere Projekte sowie Bestandsimmobilien hinsichtlich eines künftigen Erwerbs und einer Projektierung Ankaufsprüfungen unterzogen. Aus dieser Sondierung heraus ergab sich ein attraktives Innenstadtojekt in Stuttgart, das mit einer grundlegenden Revitalisierung zu einer weiteren Gebietsaufwertung führen kann. Der Kaufvertragsabschluss für dieses Gebäude erfolgte im Januar 2022.

Insgesamt erhöhte sich der Immobilienbestand der STINAG-Gruppe im Geschäftsjahr 2021 infolge der zuvor erläuterten Projektentwicklungen sowie des Objekterwerbs auf 106.221 m² und damit um knapp 6,0 Prozent im Vergleich zum Vorjahr; zugleich verbesserten sich die Nettomieterlöse um knapp 12,0 Prozent auf 19,2 Millionen Euro. Die in 2021 vorgenommenen Investitionstätigkeiten sowie der Geschäftsverlauf im Immobilienbereich entsprechen den Ende 2020 verabschiedeten Prognosen.

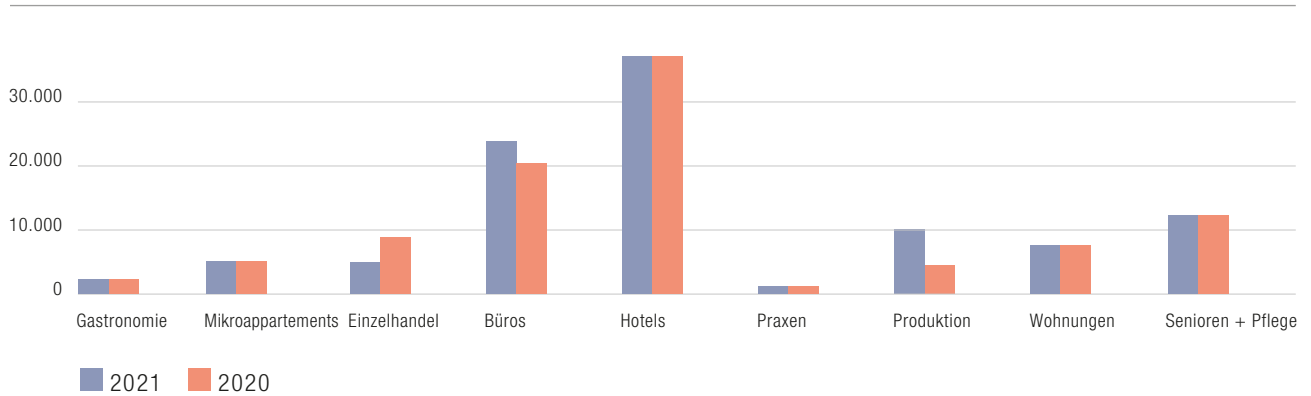
Immobilienbestand 2021 der STINAG-Gruppe
(Nutzfläche in m²)



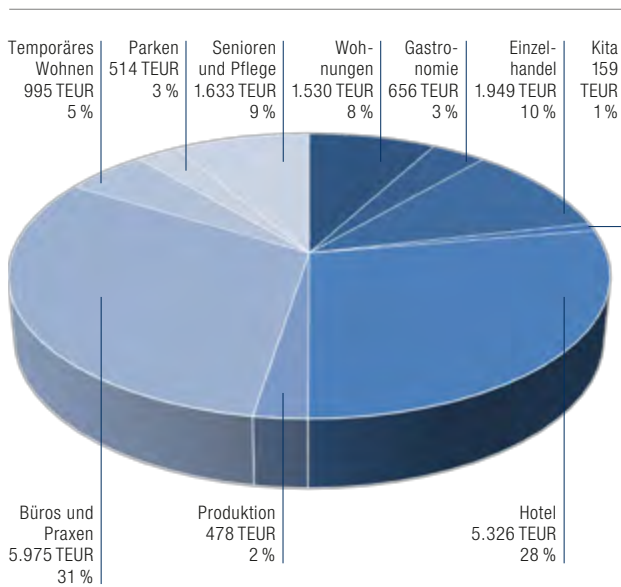
Immobilienbestand 2020 der STINAG-Gruppe
(Nutzfläche in m²)



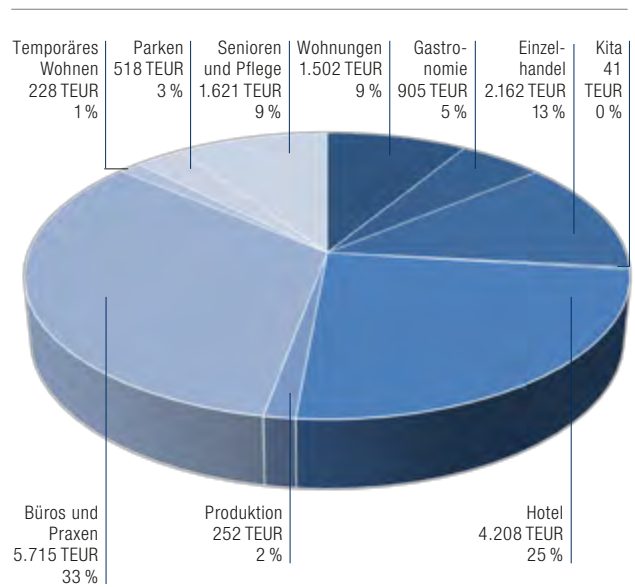
Immobilienbestand der STINAG-Gruppe
(Nutzfläche in m²)



Immobilienbestand 2021 der STINAG-Gruppe
(Nettomiet Erlöse in TEUR)



Immobilienbestand 2020 der STINAG-Gruppe
(Nettomiet Erlöse in TEUR)



Umsatz und Ergebnis

Im Rahmen der Fertigstellung der revitalisierten Entwicklung eines sich im Portfolio befindlichen Geschäftshauses, des Erwerbs eines Bestandsgebäudes sowie weiterer Vermietungsoptimierungen erhöhten sich im Geschäftsjahr 2021 die konzernweiten Umsatzerlöse um 2,4 Millionen Euro auf 21,6 Millionen Euro im Vergleich zum Vorjahr. Dabei wirkte sich die erstmals in 2021 ganzjährige Vereinnahmung der Mieten des im Oktober 2020 fertiggestellten und übernommenen Mikroapartmentgebäudes mit 1,2 Millionen Euro (+ 0,9 Millionen Euro) positiv aus. Mit der leichten Erholung auf dem Hotelmarkt verbesserten sich die Pachterlöse der beiden Hotelimmobilien am Flughafen Stuttgart um 1,2 Millionen Euro, was zum einen insbesondere auf die für das Airport Hotel zumindest für einige Monate verbesserte Auslastung und zum anderen auf die ersten Pachteinnahmen aus der Verpachtung des Kongresshotels – welches während des gesamten Geschäftsjahres 2021 weiter geschlossen war – zurückzuführen ist. Unser Revitalisierungsobjekt, die Königstraße 45 in der Stuttgarter Innenstadt, konnte im August fertiggestellt werden, so dass die Obergeschosse eins bis sieben komplett an den Mieter übergeben wurden; die zeitanteiligen Mieterträge lagen bei 0,3 Millionen Euro. Ergänzend konnte im September 2021 ein Verwaltungs- und Light Industrial-Gebäude in Göppingen erworben werden, woraus noch rund 0,2 Millionen Euro zeitanteilig an Mieteinnahmen generiert werden konnten. Ab dem Geschäftsjahr 2022 greifende Nutzungsänderungen und damit einhergehende Mietvertragsbeendigungen, das Gebäude Marktstraße 6 in Stuttgart betreffend, sowie der Verkauf eines kleinen Teileigentumsanteils im Vorjahr führten zu einem temporären Mietertragsrückgang von insgesamt 0,4 Millionen Euro.

Ergebnisentwicklung STINAG Stuttgart Invest AG Konzern

in Mio. EUR	2021	2020
Umsatzerlöse	21,6	19,2
Sonstige betriebliche Erträge	2,9	3,3
	24,5	22,5
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1,3	-1,2
Personalaufwand	-2,0	-1,8
Abschreibungen	-8,1	-7,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5,1	-5,8
Operatives Ergebnis (EBIT)	8,0	6,5
Zins- und Finanzergebnis	-2,0	-2,1
Ergebnis vor Steuern	6,0	4,4
Ertragsteuern und Sonstige Steuern	-1,4	-1,7
Jahresüberschuss	4,6	2,7

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen im Geschäftsjahr 2021 bei 2,9 Millionen Euro und damit um 0,4 Millionen Euro unter dem Vorjahr. Dabei wiesen die Erträge aus Anlagenabgängen einen Rückgang von 1,2 Millionen Euro auf, welcher aus dem Verkauf des Teileigentumsobjektes Calwer Straße 64 in Stuttgart in 2020 resultiert; im Berichtsjahr wurden keine weiteren Immobilien veräußert. Die sonstigen Erträge verringerten sich aufgrund in 2020 vorgenommener Korrekturen in Bezug auf den Sofortaufwand für geringwertige Wirtschaftsgüter von 0,3 Millionen Euro. Eine teilweise Kompensation konnte vor allem infolge der Auflösungserträge von Wertberichtigungen auf Mietforderungen sowie der Rückstellungen in Höhe von insgesamt 1,3 Millionen Euro im Rahmen deutlich geringerer Risikowahrscheinlichkeiten verzeichnet werden.

Die Material- und Personalaufwendungen lagen leicht über dem Niveau des Geschäftsjahres 2020; etwaige Sondereffekte waren nicht zu verzeichnen.

Insbesondere das im Oktober 2020 übernommene Mikroapartmenthaus, das im August 2021 fertiggestellte Geschäftshaus Königstraße 45 sowie das im September 2021 erworbene Verwaltungs- und Produktionsgebäude führten zu erhöhten Abschreibungen auf Sachanlagen um 0,9 Millionen Euro auf 8,1 Millionen Euro zum Ende des Berichtsjahres.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen zum Geschäftsjahresende 2021 bei 5,1 Millionen Euro, nach 5,8 Millionen Euro im Vorjahr. Dieser Rückgang ist im Wesentlichen damit begründet, dass die in 2020 im Rahmen der Coronapandemie vorgenommenen notwendigen Wertberichtigungen auf Mietforderungen sowie gebildete Drohverlustrückstellungen in Höhe von gesamt 1,7 Millionen Euro im abgeschlossenen Berichtsjahr lediglich in Höhe von 0,7 Millionen Euro angefallen sind.

Das Zins- und Finanzergebnis verbesserte sich leicht auf -2,0 Millionen Euro (Vorjahr: -2,1 Millionen Euro). Rückläufige Zinsaufwendungen infolge der verhandelten Zinssatzreduzierung eines seit längerem bestehenden Darlehens sowie im Vergleich zum Vorjahr in geringerem Umfang angefallene Zinserträge aufgrund des Zeitablaufs von aufgenommenen Anleihen und steuerlich vereinnahmte Zinsen waren ursächlich für diese Entwicklung des Zins- und Finanzergebnisses in 2021.

Unter Berücksichtigung der Ertragsteuern in Höhe von 0,8 Millionen Euro (Vorjahr: 0,5 Millionen Euro) sowie der rückläufigen sonstigen Steuern von 0,6 Millionen Euro (Vorjahr: 1,2 Millionen Euro), was auf die im vergangenen Jahr angefallene Grunderwerbsteuer für die hundertprozentige Anteilsübernahme der STINAG Microapartements GmbH & Co. KG zurückzuführen ist, wurde im Geschäftsjahr 2021 ein Konzernjahresergebnis von 4,6 Millionen Euro, nach 2,7 Millionen Euro in 2020, erwirtschaftet.

Vermögens- und Finanzanlage sowie Kapitalentwicklung

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2021 erhöhte sich um 17,9 Millionen Euro auf 269,3 Millionen Euro. Diese Entwicklung ist nahezu ausschließlich auf die im Geschäftsjahr 2021 getätigten Immobilieninvestitionen in Höhe von 21,8 Millionen Euro zurückzuführen, wie die fertiggestellte Errichtung des revitalisierten Geschäftshauses Königstraße 45 in Höhe von 11,9 Millionen Euro, der Erwerb des Produktions- und Verwaltungsareals in Göppingen zu einem Kaufpreis inklusive der Photovoltaikanlage und Erwerbsnebenkosten von 9,1 Millionen Euro und die ersten Projektentwicklungskosten für das Bestandsobjekt Königstraße 51 von 0,1 Millionen Euro.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände verzeichneten einen Anstieg um 3,4 Millionen Euro auf 12,8 Millionen Euro zum Bilanzstichtag 2021. Diese Entwicklung bedingt sich durch die weiter andauernde Coronapandemie mit ihren wesentlichen Auswirkungen auf das Hotel- und Gastronomiegewerbe, die sich insbesondere bei den wertberichtigten Mietforderungen des Hotelbestandes im STINAG-Konzern im Rahmen der vertraglich vereinbarten Stundungsregelungen mit einer Laufzeit bis 2025 zeigte.

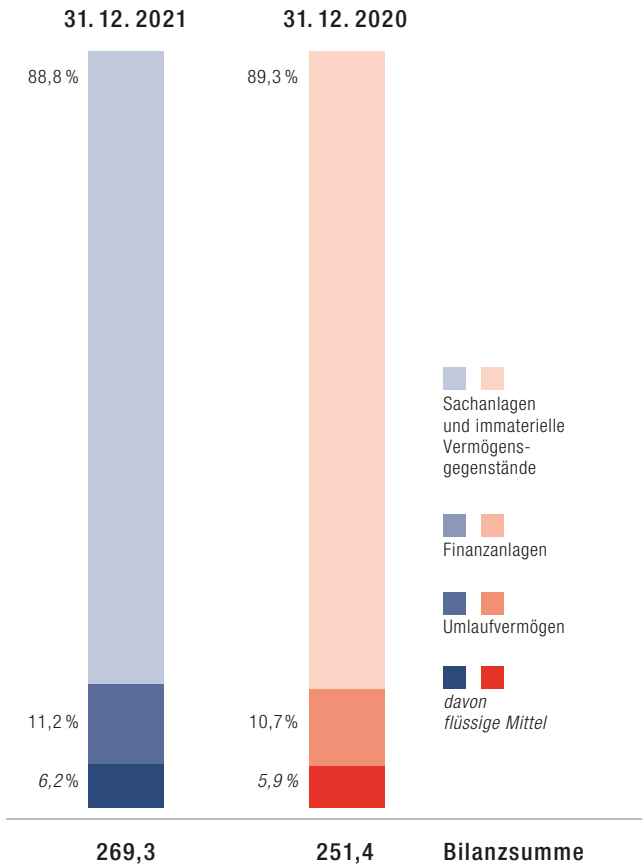
Auf der Passivseite lag das Eigenkapital mit 152,4 Millionen Euro nahezu auf Vorjahresniveau. Die Eigenkapitalquote verringerte sich vor allem durch die zinsgünstigen Darlehensaufnahmen von 61,0 Prozent im Jahr 2020 auf knapp 57,0 Prozent zum Bilanzstichtag.

Während sich die Rückstellungen auf 4,0 Millionen Euro verminderten, stiegen die Verbindlichkeiten von 85,1 Millionen Euro im Vorjahr auf 104,1 Millionen Euro im Geschäftsjahr 2021 an. Maßgeblich für diese Entwicklung waren die aufgrund der weiterhin günstigen Zinssituation vorgenommenen bankenseitigen Objekt- und Projektfinanzierungen in Höhe von 19,0 Millionen Euro. Dies betraf das Verwaltungs- und Light Industrial-Bestandsgebäude

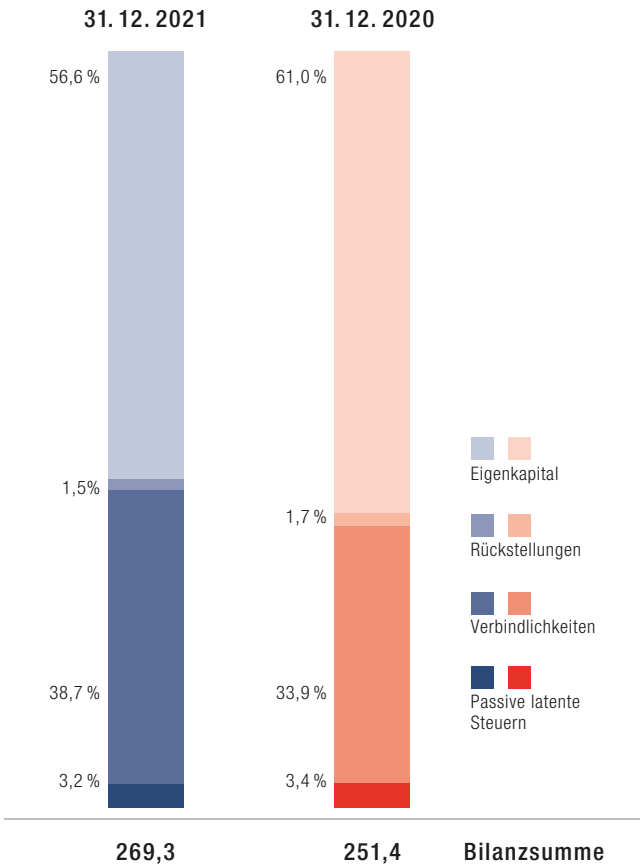
in Göppingen mit 4,4 Millionen Euro, die Refinanzierung des Geschäftshauses Marktstraße 6 in Stuttgart mit 6,0 Millionen Euro sowie die Darlehensaufnahmen bezüglich der Projektentwicklung Königstraße 45 in Höhe von 8,6 Millionen Euro. Zugleich wurden im Berichtsjahr Tilgungen für bereits seit einigen Jahren bestehende Darlehen für das Kongresshotel, die Wohnimmobilie De La Paz in München, die Senioren- und Pflegeobjekte in Böblingen sowie Freiburg, das Büroobjekt Pariser Platz und das Mikroapartmenthaus in Böblingen in Höhe von insgesamt 2,3 Millionen Euro vorgenommen.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wies einen Anstieg von 6,5 Millionen Euro im Vorjahr auf 10,4 Millionen Euro zum 31. Dezember 2021 auf. Diese Entwicklung ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass sich der Jahresüberschuss um 1,8 Millionen Euro auf 4,6 Millionen Euro erhöhte, bzw. gestiegene Abschreibungen auf Sachanlagen um 0,9 Millionen Euro in 2021 verzeichnet wurden und sich zugleich die Rückstellungen um 0,5 Millionen Euro verringerten. Der Cashflow aus Investitionstätigkeit mit -19,9 Millionen Euro (Vorjahr: -11,3 Millionen Euro) zeigt sich im Wesentlichen in den Investitionen des Revitalisierungsobjektes Königstraße 45 und des Erwerbs des Verwaltungs- und Produktionsgebäudes. Einzahlungen aus Immobilienverkäufen wurden nicht verzeichnet. Im Finanzbereich lag der Cashflow bei 9,3 Millionen Euro, nach -10,8 Millionen Euro in 2020, was vor allem auf die Kreditaufnahmen für die Projektentwicklung Königstraße 45, den Immobilienerwerb in Göppingen sowie die Refinanzierung des Bestandsgebäudes Marktstraße 6 zurückzuführen ist. Ebenso beigetragen hat hierzu die in der Hauptversammlung 2021 für das Geschäftsjahr 2020 beschlossene deutlich geringere Dividendenausschüttung von 5,4 Millionen Euro (Vorjahr: 11,2 Millionen Euro) sowie ein leicht verminderter Zinsaufwand. Insgesamt lag der Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2021 bei 16,7 Millionen Euro (Vorjahr: 16,9 Millionen Euro).

Vermögensstruktur
(in Mio. EUR)



Kapitalstruktur
(in Mio. EUR)





Büro- und Geschäftshaus, Königstraße 45, Stuttgart



■ 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 Auswirkungen 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 2021 bis 31. Dezember 2021 den nach § 312 AktG notwendigen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erteilt und darin folgende Schlussfolgerung abgegeben:

Gemäß § 312 Abs. 3 AktG erklären wir, dass unsere Gesellschaft nach den Umständen, die uns zu dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Berichtspflichtige Maßnahmen im Geschäftsjahr 2021 haben nicht vorgelegen.

Prognosebericht mit den wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die sehnlichst erwartete Konjunkturerholung im Jahr 2022 wird aller Voraussicht nach nicht eintreten. Mit der Umwälzung der Weltpolitik, als Folge des eskalierenden Konfliktes zwischen Russland und der Ukraine sowie einer drohenden Ausweitung dieser Situation, werden Unternehmen wie Verbraucher in Deutschland und Europa diese hieraus resultierenden Auswirkungen deutlich zu spüren bekommen.

Doch zunächst sollten die ursprünglichen Prognosen für die Wirtschaftsentwicklung in 2022 betrachtet werden. Zentraler Einflussfaktor für die Konjunktur in 2022 ist weiterhin – zumindest bis zum Frühjahr – die Pandemie. Die weiter ansteigende Zahl der Impf- und Genesenenquote sowie die Tatsache, dass die Omikronwelle nicht zum befürchteten Szenario einer massiven Überlastung des Gesundheitssystems und schlussendlich einer nicht zu bewältigenden Zahl an Erkrankten geführt hat, wird zur Konsequenz haben, dass im Frühjahr zunächst das Schlimmste der Coronapandemie überwunden sein sollte. Zudem wird nach derzeitigem Stand die Infektionsschutzmaßnahmenverordnung am 19. März 2022 auslaufen und damit die Beschränkungen weitestgehend beenden. Folglich sollte dann im Verlauf der ersten beiden Quartale 2022 der private Konsum wieder Schritt für Schritt ansteigen, da die Mehrheit der privaten Haushalte in der Zeit der Pandemie eine hohe Kaufzurückhaltung praktizierte und somit erhebliche Ersparnisse gebildet hat. Ende des ersten Halbjahres würde daher der Erholungsprozess, insbesondere als Folge der Nachholeffekte, eintreten. Positiv sollten auch die Erwartungen der Unternehmen sein, was die Investitions- und Einstellungsbereitschaft als Entwicklung einer dynamischen Weltwirtschaft mit steigenden Auslandsnachfragen und damit der Zunahme des Exports betrifft. Gleichzeitig werden im Zuge der Konsum- und Investitionsaufholung auch die Importe spürbar steigen. Dadurch wäre letztendlich auch ein merklicher Rückgang der Arbeitslosenquote festzustellen, wenngleich das Vorkrisenniveau erst

ab 2023 erreichbar ist. Insgesamt könnte das Jahr 2022 von einer Fortsetzung der Erholung der deutschen Wirtschaft geprägt sein. Nicht vergessen werden darf jedoch die Tatsache, dass die deutsche Volkswirtschaft erheblich von den global angespannten Lieferketten, der damit einhergehenden Güterknappheit und folglich der steigenden Preise für Vor- und Endprodukte, Lebensmittel und Energie betroffen ist. Die deutliche Inflationserhöhung ist ein Faktor, der die Kaufkraft dämpft und damit nicht nur kurzfristig die Konjunkturerholung, sondern auch mittelfristig die Aussichten auf Wachstum und Wohlstand negativ tangiert. Eine Straffung der Geldpolitik, als Mittel zur Abflachung der Inflationsrisiken, ist von der EZB vorerst jedoch nicht zu erwarten.

Die Belastungen infolge Lieferengpässen und hoher Inflation sollten jedoch den Aufschwung nicht massiv stören. Durch den Krieg zwischen Russland und der Ukraine, der Extremität der unvorhersehbaren geopolitischen Spannungen zwischen Russland und Europa sowie Übersee, als Konsequenz der weltweit verhängten Sanktionen gegenüber Russland, wird die Konjunktur um ein Vielfaches stärker belastet sein. Insgesamt sind die Auswirkungen der umgesetzten und noch in Planung befindlichen Sanktionen gegenüber Russland sowie der Rauswurf russischer Banken aus dem internationalen Zahlungssystem SWIFT noch nicht absehbar. Nicht unerhebliche Schockwellen durch die Weltwirtschaft sind allerdings in den nächsten Monaten zu erwarten. Die aktuellen Entwicklungen auf den Finanz- und Rohstoffmärkten sind nur eine erste Reaktion des kommenden „Wirtschaftskrieges“ mit Russland. Allerwichtigstes Ziel muss es sein, die Energieversorgung kurzfristig mittels Gaslieferungen aus anderen Quellen zu sichern. Zudem ist eine Wende der Energiepolitik unabdingbar. Der Ausstieg aus der Kernenergie sowie der Kohleversorgung muss temporär neu überdacht, der Ausbau der Erneuerbaren Energien deutlich beschleunigt werden. Alles in allem wird es zu immensen Energiepreiserhöhungen kommen, was insbesondere negative Auswirkungen auf die energieintensive Industrie in Deutschland haben wird. Verbraucher müssen deutlich mehr für Benzin und Heizöl ausgeben, was wiederum eine Belastung für die Kaufkraft jedes Einzelnen hat. Neben den Energieressourcen werden aufgrund der Tatsache, dass Russland ein großer Rohstoffgigant ist, auch andere Güter knapp, so dass es nicht nur zu verstärkten Lieferengpässen, sondern auch zu Produktions- und Versorgungsausfällen kommen kann. Deutschland ist neben China wichtigster Handelspartner zu Russland, zudem befindet sich eine Vielzahl von Zulieferern für Rohstoffe und Vorprodukte in der Ukraine. Mit einer steigenden Unsicherheit der Entwicklung auf den Märkten, inklusive der Finanzmärkte und drohender Funktionsstörungen sowie Verknappungen, ist eine stark gedämpfte Konjunktur und damit die Gefahr einer erneuten Rezession, wenn nicht gar einer Stagflation in Europa, zu erwarten. Sollte es zu solchen gravierenden Entwicklungen kommen, wird das deutsche Bruttoinlandsprodukt in 2022 bei minus 1,4 Prozent, der wirtschaftliche Schaden bei 70 Milliarden Euro liegen.

Marktentwicklung Immobilien

Inmitten der Coronapandemie in 2021 erreichte der Immobilienmarkt in Deutschland ein Rekordergebnis. Damit sollte es auch im Jahr 2022 zu einer ebenfalls positiven Entwicklung kommen, wenngleich das Vorkrisenniveau noch nicht erreicht werden kann. Bereits zu Beginn 2022 war eine Ausweitung des Marktgeschehens gegeben, so dass von einem ähnlichen Transaktionsvolumen wie in 2021 ausgegangen werden könnte. Gestützt von einer weiterhin gegebenen Niedrigzinspolitik der EZB und damit weiterhin wertsteigernden Immobilieninvestments. Aufgrund des veränderten Risiko- und Qualitätsbewusstseins bei Mietern und Investoren, vor allem hinsichtlich der Herausforderungen, die die digitale Arbeitswelt sowie die ESG-Konformität von Immobilien mit sich bringt, ist eine Knappheit an modernen und bedarfsgerechten Flächen gegeben, so dass der Nachfrageüberhang kurz- und mittelfristig nicht befriedigt werden kann. Zudem gehört der Klimawandel auch bei Immobilieninvestments zu den größten Hürden in den nächsten fünf bis zehn Jahren, was sich in der in Kraft getretenen EU-Taxonomie zeigt. Die Themen ESG, Klima und Digitalisierung werden zunehmend die Investitionsentscheidungen sowie die Vermarktung von Immobilien beeinflussen. Ebenfalls darf die Geldpolitik mit den seit Jahren anhaltend niedrigen Anleihezinsen nicht unbeachtet bleiben. Denn sollte es zu einer deutlichen Zinsanhebung bei gleichzeitigen Preissteigerungen und sinkenden Mieten kommen, ist die Werthaltigkeit vieler Objektbestände nicht mehr gegeben, was sich vor allem bei höher verschuldeten Immobilienunternehmen negativ auswirken kann. Für die konkurrierenden Player auf dem Immobilienmarkt die Gelegenheit, die nicht ESG-konformen Bestände zu günstigen Konditionen zu erwerben und entsprechend der vom Markt geforderten Qualitätskriterien zu revitalisieren. Allerdings werden zum einen die Unsicherheiten hinsichtlich des Pandemieverlaufs mit der Gefahr weiterer Virusvarianten und zum anderen die makroökonomischen Aspekte, wie gestörte Lieferketten oder Produktionsausfälle und dessen Auswirkungen auf die Finanz- und Kapitalmärkte, das Vermietungs- und Transaktionsgeschehen auch in 2022 beeinflussen. Noch nicht in Betracht gezogen sind dabei die Reaktionen aus dem Russland-Ukraine-Konflikt und aus den daraus resultierenden Spannungen zwischen dem Westen und Russland auf dem Immobilienmarkt, was sich allerdings zum jetzigen Zeitpunkt auch nicht realistisch einschätzen lässt. Die Immobilienbranche ist vom Einmarsch Russlands in die Ukraine sowie den Auswirkungen auf die Wirtschafts- und Immobilienaktivitäten der NATO-Staaten und damit auf Deutschland überrascht und zugleich in der Phase der Findung.

Der Büroimmobilienmarkt wird nachhaltig vom strukturellen Umbruch „Mobiles Arbeiten“ in den vergangenen zwei Jahren sowie von den ESG-Standards verändert werden. Zukunftsorientierte Nutzungs- und Flächenkonzepte im Rahmen der neuen Arbeitswelt sind seitens der potenziellen Mieter zum großen Teil noch in der Findungs- und Planungsphase. Ein moderat geringerer Flächenbedarf,

allerdings mit einer hohen und nachhaltigen Ausstattungsqualität, wird die Messlatte sein. Damit werden Neubauprojekte, vor allem vor dem Hintergrund der ESG-Anforderungen, von einem neuen Nachfrageboom getragen. Liegen diese an Top-Standorten, sind weiter steigende Mieten zu erwarten. Zugleich sind Investoren aber auch mit einer weiteren Renditekompression konfrontiert. Sanierungsbedürftige Bestandsobjekte in Peripherien oder schwächeren Lagen werden von erheblichen Preisabschlägen gekennzeichnet sein. Bei der Investitionsentscheidung ist nicht zu vernachlässigen, dass die demografische Entwicklung in den kommenden zehn Jahren eine wesentliche Rolle spielt. Denn hieraus wird sich die Nachfrage nach Büroarbeitsplätzen unweigerlich reduzieren, da die Zahl der Bürobeschäftigten einem Rückgang unterliegt.

Das Einzelhandelssegment wird weiter von den Entwicklungen des neuen Einkaufserlebnisses gesteuert sein. Dies macht auch vor dem Lebensmitteleinzelhandel keinen Halt. Während im systemirrelevanten Einzelhandel das Onlineshopping – künftig ergänzt um virtuelle Cyber-Erlebniswelten – immer weiter an der ohnehin bereits vorhandenen Bedeutung gewinnt, wird das Segment des „täglichen Bedarfs“ mit Lieferservices – egal, ob für Lebensmittel, Drogerieartikel, Getränke, etc. – aufgewertet. Das zukunftsorientierte Einkaufen soll, unabhängig um welchen Bereich es sich handelt, den Zeiteinsatz jedes Einzelnen optimieren und zugleich Kunden in attraktiv und serviceorientiert gestalteten und gelebten Erlebnisshops an die Marke heranführen und binden. Dies bedeutet für die kommenden Jahre, dass die Filialisten immer weiter die Ladenlokale aufgeben oder reduzieren, was das Flächenangebot ansteigen und zugleich die Mieten weiter absinken lässt. Dabei wird das künftige Mietniveau bei circa 30,0 bis 50,0 Prozent der Mieten liegen, die in 2019 gegolten haben. Konsequenz wird sein, dass sich die Mietrenditen bei gleichzeitig erhöhtem Risikopotenzial weiter nach oben bewegen werden.

Die weiterhin stabile Kaufkraft, basierend auf einem hohen Einkommensniveau und zugleich günstigem Kapital, wird die Nachfrage nach Wohneigentum immer weiter ansteigen lassen, was sich unweigerlich in Kaufpreiserhöhungen niederschlägt. Befeuert wird diese Entwicklung durch die wachsende Zahl an kleiner werdenden Haushalten. Bis 2024 werden moderate jährliche Zuwächse erwartet, bevor es dann aller Voraussicht nach zu einer Trendumkehr kommt. Lediglich im Bereich von Core-Wohnimmobilien sind weiter hohe Preissteigerungen – auch über 2024 hinaus – zu erwarten. Im Wohnimmobilien-Vermietungsmarkt hat sich allerdings bereits in 2021 eine Abschwächung der jährlichen Mieterhöhung präsentiert, so dass sich in den nächsten zwei Jahren nur noch Anhebungen um 2,7 Prozent zeigen werden. Welche gesetzlichen Regularien im Hinblick auf maximale Mietanpassungen in den nächsten Jahren seitens der Politik verabschiedet werden, ist aktuell noch nicht wirklich festzuhalten. Allerdings könnten Investments in Wohnimmobilien in der Zukunft unattraktiver werden.

Weitaus begehrlicher wird Senioren-Wohnen in den unterschiedlichsten Formen, unter anderem auch vor dem Hintergrund einer alternden Bevölkerung und der damit gegebenen Demographie sein. Vor allem das noch relativ unbekanntes Segment des Senior-Livings mit mittleren sowie hohen Qualitätsansprüchen, bezogen auf die Ausstattung und die angebotenen Dienstleistungen, gewinnt immer mehr an Bedeutung. Vielerorts besteht in den nächsten Jahren die potenzielle Chance innerstädtische Geschäftshäuser in Zentrumslage, die bislang hauptsächlich vom Einzelhandel belegt waren, einer geänderten Nutzung als Senior-Living-Objekt – entweder als Revitalisierung oder Neubau – zuzuführen. Der Immobilienmarkt muss Zukunftsprojekte in der Senioren-Klasse ernst nehmen, denn in den nächsten 10 bis 15 Jahren wird rund ein Viertel der Gesamtbevölkerung älter als 67 Jahre sein; auch die Zahl der pflegebedürftigen Menschen wird stetig auf rund 6,0 Millionen ansteigen. Die am stärksten von der Pandemie betroffene Assetklasse Hotels weist auch in den kommenden Jahren, vor allem noch in 2022, eine problembehaftete Entwicklung auf. Die Auswirkungen der Coronakrise für das Hotel- und Gaststättengewerbe sind noch lange nicht ausgestanden. Der Geschäftsreiseverkehr nimmt zu, ist allerdings infolge des Verbots von Veranstaltungen und Messen, des Stattfindens von zeitsparenden Videokonferenzen sowie aufgrund der Wahrung des persönlichen Schutzes der eigenen Gesundheit noch nicht auf dem Vor-Corona-Niveau, was insbesondere die Sparte der Businesshotels betrifft. Eine schrittweise Erholung wird erst ab dem Jahr 2023 eintreten und aller Voraussicht nach bis 2025 benötigen, sofern im Herbst 2022 keine weiteren gefährlichen Virusvarianten auftreten. Damit werden sich auch erst ab diesem Zeitpunkt die Auslastungszahlen verlässlich verbessern. Bis dahin ist es unabdingbar, dass zwischen Investor und Betreiber ein partnerschaftliches und vertrauensvolles Modell hinsichtlich laufender Mietzahlungen, Rückführungen, Mietabsicherungen und Vertragsverlängerungen geschaffen und gelebt wird.

Ausblick

Die Ende 2020 im STINAG-Konzern beschlossene Strategie 2025/2030 setzt ihren Schwerpunkt künftiger Immobilieninvestments in den Assetklassen Büro und Geschäftshäuser, Senior-Living sowie Pflege und Ärztehäuser, Light Industrial und Wohnen. Dabei liegt das Hauptaugenmerk im Bereich eigene Projektentwicklungen, ergänzt um Bestandskäufe – auch zur Revitalisierung – und klassische Projekterwerbe in der Form von „Forward-Deals“. Wie in der Vergangenheit bleiben die Rahmenbedingungen, wie Investitionsstandorte nahezu ausschließlich im süddeutschen Raum und insbesondere die Portfolioerweiterung lediglich für den eigenen Bestand, weiterhin bestehen. Die Veräußerung von einzelnen Bestandsobjekten ist möglicherweise dann geboten, wenn potenzielle Immobilieninvestments mittel- bis langfristige eine höhere, bzw. nachhaltigere Rendite sowie

eine deutlich attraktivere Marktpformance aufzeigen sollten. Gesamtbetrachtet sind stets die Auswirkungen aus Gesellschaft, Politik, Wirtschaft und langfristigen Trendentwicklungen, dies bereits zu einem frühen Stadium der Veränderungen, für die Fortentwicklung des Immobiliengeschäftes der STINAG-Gruppe von besonderer Bedeutung. Die Renditevorgaben sind ebenfalls für die jeweilige Assetklasse, in die die STINAG investiert, klar definiert, wenngleich sich, wie uns die vergangenen Jahre gelehrt haben, durch den erheblichen Anlagedruck die Renditeerwartungen weiter rückläufig bewegten und möglicherweise auch in den nächsten Jahren, abhängig von beeinflussenden Marktfaktoren, bewegen werden. In Zahlen ausgedrückt bedeutet dies für die Investitionsumsetzung, dass sich die Nutzflächen des Immobilienportfolios der STINAG-Gruppe von aktuell rund 106.000 m² auf ca. 150.000 m² bis 170.000 m² erweitern wird, was ein Investitionsvolumen von circa 180 Millionen Euro zur Folge hat. Damit ist eine Steigerung der Mieterlöse um rund 10 Millionen Euro erreichbar. Der Marktwert des Immobilienbestands sollte damit von derzeit 520 Millionen Euro auf 750 Millionen Euro anwachsen.

Daneben spielen in der STINAG-Gruppe die Themen Digitalisierung und ESG-Anlagekriterien (Environment, Social, Governance) im Rahmen einer gebotenen nachhaltigen Unternehmenspolitik und Investitionsstrategie eine ebenfalls besondere Rolle, um auch in der Zukunft erfolgreich das Immobiliengeschäft betreiben zu können. Die Aktivitäten hierzu wurden zum Teil bereits in den vergangenen Jahren Schritt für Schritt vorgenommen. Allein durch die seit nunmehr zwei Jahren anhaltende Coronapandemie und die durch die Klima-, Energie- und Geopolitik hervorgerufenen Auswirkungen führten und führen zu drastischen wie auch beschleunigten Veränderungen, die eine noch schnellere Realisierung im operativen und strategischen Immobiliengeschäft des STINAG-Konzerns erfordern. Entsprechend dieser grundlegenden Ausrichtungen zeigten die abgeschlossenen sowie begonnenen Projektierungen, aber auch die vorgenommenen Optimierungen einzelner betroffener Bestandsobjekte hinsichtlich einer langfristigen risikoreduzierten Vermietbarkeit, weitere positive Einflüsse auf die Ergebnis-, Cashflow- und Performanceentwicklung im Geschäftsjahr 2021. Der Bereich „Büroimmobilien“ wurde durch die Coronapandemie nicht tangiert und erzielte wie in den Jahren zuvor einen konstant, sich nach oben bewegenden Verlauf. Mit der Fertigstellung der Bestandsentwicklung Königstraße 45 im August 2021, der ab diesem Zeitpunkt bestehenden langfristigen Neuvermietung sämtlicher Obergeschosse an eine deutschlandweit vertretene Rechtsanwaltskanzlei und des im Dezember 2021 auf 15 Jahre zuzüglich 3 x 5 Jahren Option abgeschlossenen Mietvertrages für die Erdgeschossfläche an ein finanzstarkes und zugleich familiengeführtes Gastronomieunternehmen, werden bereits ab dem Jahr 2022 weitere respektable Ergebnis- und Liquiditätsbeiträge erwirtschaftet. Eine weitere Projektierung, das Bestandsgebäude Königstraße 51 in Stuttgart, wird in 2022 im Rahmen eines kleinen Wettbewerbsverfahrens und anschließender

Bauantragsplanung aller Voraussicht nach ab Anfang 2025 das Portfolio an Geschäftshäusern ausbauen. Das in den Jahren 1957/59 erbaute Objekt wird einer kompletten Neukonzipierung unterzogen und innerhalb der städtebaulich notwendigen Arealentwicklung Königstraße, Eberhardtstraße und Hirschstraße Akzente hinsichtlich Architektur, Nutzung und Nachhaltigkeit setzen. Dabei ist das geplante Nutzungsspektrum vor allem auf Büros und Arztpraxen sowie – falls erforderlich – im kleinen Umfang auf Einzelhandel, bzw. Gastronomie ausgerichtet. Ebenfalls steht die Entwicklung eines im ersten Quartal erworbenen denkmalgeschützten Gebäudes in der Tübinger Straße in Stuttgart – die in den vergangenen fünf Jahren eine unvergleichliche Aufwertung erlebte und zum „In-Viertel“ der Stuttgarter City geworden ist – im Jahr 2022 an. Die Realisierung dieser Revitalisierung in Richtung Wohnen und Büro sollte bis 2024 erfolgt sein. Weitere Investments in Geschäftshäuser und Büroobjekte im Rahmen einer zukunftsorientierten Mischnutzung, gelegen in Stuttgart sowie in Süddeutschland, sind in Prüfung und könnten gegebenenfalls das Portfolio erweitern. Neben diesen aktuellen sowie künftigen Erweiterungsinvestitionen wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr das sich im Bestand befindliche Geschäftshaus Marktstraße 6 in der Stuttgarter City, das durch die Coronapandemie aufgrund des Einzelhandelsbesatzes stärker betroffen war, einer geänderten Nutzung zugeführt. Die Flächen im Unter-, Erd- und erstem Obergeschoss werden ab Mitte 2022 von einer Augenarztpraxis mit angeschlossenem Operationsbereich sowie einem namhaften finanzdienstleistungsnahen Einzelhandel belegt sein, was zu einer deutlich verbesserten Ergebnis- und Cashflow-Situation beitragen wird.

Die durch die Coronapandemie stark negativ betroffene Geschäftsentwicklung der Hotelbranche, besonders die Hotels der Businesskategorie, erstreckte sich nicht nur auf das Jahr 2020, sondern auch im nicht unerheblichen Ausmaß auf das Jahr 2021. Diese hieraus resultierenden belastenden Auswirkungen zeigten sich ebenfalls in den beiden am Standort Flughafen und Messe Stuttgart gelegenen Hotels, die sich im Bestand des STINAG-Konzerns befinden. Die Mieterlös-, Ergebnis- und Cashflow-Situation der Assetklasse Hotel wies eine deutliche Abweichung von der in 2019 realisierten Performance des Airport Hotels, bzw. von der ursprünglich im Rahmen der Investitionsentscheidung basierenden Planung des Kongresshotels auf. Im Vergleich zum Jahr 2020 konnte hingegen in 2021 eine merkliche Verbesserung der Generierung von Pächterlösen, infolge einer zum Teil erhöhten Auslastung in den nicht oder weniger von Beschränkungen betroffenen Monaten in 2021, verzeichnet werden. Damit war es auf Betreiberseite auch möglich, die temporär vereinbarten reduzierten Pachtzahlungen, im Vergleich zu der gemäß Pachtverträgen festgelegten Pacht, zu leisten. Im Jahr 2022 wird es, trotz des eingeschränkten Hotelbetriebs in den ersten vier Monaten als Folge der Corona-Verordnung und damit des Verbots von Veranstaltungen und Messen, zu weiter steigenden laufenden Pachteinahmen sowie der aus den Stundungsvereinbarungen resultierenden

Zahlung von Pachten kommen. Entsprechend der branchenweiten Einschätzung ist eine Erholung auf das Niveau vor Corona bei beiden Häusern jedoch erst in den Jahren 2024/25 zu erwarten.

Die weiteren Immobilien in den Assetklassen, Pflege, Senioren, Wohnen, Light Industrial, Büro, Einzelhandel sowie Gastronomie haben im Geschäftsjahr 2021 keine oder keine nennenswerten Negativentwicklungen verzeichnen müssen, so dass ab dem Jahr 2022 konstante Ergebnis- und Liquiditätsbeiträge erzielt werden.

Unter Berücksichtigung der erläuterten Geschäftsaktivitäten konnte die Ergebnisperformance in 2021 bei der STINAG Stuttgart Invest AG wie auch im STINAG-Konzern im Vergleich zum Stand 2020 zwar gesteigert werden, wenngleich auf einem nach wie vor deutlich niedrigeren Niveau als in 2019. Damit ist eine positive Anpassung der Dividendenausschüttung geboten, auch wenn die Dividendenpolitik der Jahre vor Corona noch nicht erreicht werden kann.

In den kommenden zwei Jahren 2022 und 2023 wird es weiter zu einer stetig verbesserten Umsatz-, Ergebnis- und Cashflow-Entwicklung als Folge der Investitions- und Optimierungsaktivitäten kommen. Erstmals werden ab dem Geschäftsjahr 2022 für die Obergeschossflächen des Geschäftshauses Königstraße 45 sowie für das Verwaltungs- und Produktionsgebäude in Göppingen ganzjährig Mieterlöse vereinnahmt. Mit Beginn des Veranstaltungs- und Messegeschäfts sowie des auch auf reduziertem Niveau befindlichen Wiederauflebens des Geschäftsreiseverkehrs ab Mai 2022, vorausgesetzt, dass weitere Beschränkungen infolge der Coronapandemie nicht erforderlich sind, sollten steigende Pächterlöse beim Airport Hotel sowie Kongresshotel zu verzeichnen sein. Zudem führt die Nutzungsaufnahme der neuen Mieter im Bestandsobjekt Marktstraße 6 ab Mitte 2022 zu erhöhten Mieterlösbeiträgen. Bedingt durch die Projektierung des Gebäudes Königstraße 51 in Stuttgart und der damit einhergehenden Beendigungen der Mietverhältnisse, sind hingegen hieraus geringere Mieterlöse zu verzeichnen. Positive Sondereffekte wie Veräußerungsgewinne aus Immobilien werden aufgrund des optimierten Immobilienbestandes nicht eintreten. Infolge verringerter Kosten, vor allem als Folge rückläufiger Wertberichtigungen für Mietforderungen mit Abflauen der Corona-Auswirkungen, sollte damit für das Jahr 2022 eine weitere und für das Jahr 2023 deutliche Verbesserung bei Umsatz, Ergebnis und Cashflow erreicht werden können.

Stuttgart, 25. März 2022

Die Vorstandsvorsitzende

H. Barth



Kongress Hotel, Flughafen Stuttgart

02



Produktions- und Bürogebäude, Göppingen

Jahresabschluss



■ Bilanz der STINAG Stuttgart Invest AG

	Anhang	31.12.2021 EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2020 TEUR
AKTIVA					
Anlagevermögen	(1)				
Immaterielle Vermögensgegenstände			266.599,66		356
Sachanlagen			29.462.332,58		21.322
Finanzanlagen			151.259.572,01		155.175
Summe Anlagevermögen				180.988.504,25	176.853
Umlaufvermögen					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	(2)		8.056.287,71		7.321
Wertpapiere	(3)		64.949,80		2.035
Flüssige Mittel			11.088.091,74		8.498
Summe Umlaufvermögen				19.209.329,25	17.854
Bilanzsumme				200.197.833,50	194.707
PASSIVA					
Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital	(4)	39.000.000,00			39.000
Eigene Anteile	(4)	-294.689,20			-295
			38.705.310,80		38.705
Kapitalrücklage	(5)		1.050.193,52		1.050
Gewinnrücklagen	(6)		83.940.689,20		83.941
Bilanzgewinn	(7)		36.306.562,71		35.227
				160.002.756,23	158.923
Rückstellungen	(8)			1.625.938,34	1.957
Verbindlichkeiten	(9)			30.753.102,28	26.519
Rechnungsabgrenzungsposten				111.036,65	0
Passive latente Steuern	(10)			7.705.000,00	7.308
Bilanzsumme				200.197.833,50	194.707

■ Gewinn- und Verlustrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG

	Anhang	2021 EUR	2021 EUR	2020 TEUR	2020 TEUR
Umsatzerlöse	(11)	3.423.186,76		3.210	
Sonstige betriebliche Erträge	(12)	965.855,82		819	
			4.389.042,58		4.029
Abschreibungen	(13)	1.498.999,47		1.387	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(14)	3.800.865,37		3.875	
			5.299.864,84		5.262
Betriebsergebnis			-910.822,26		-1.233
Erträge aus Finanzanlagen und sonstige Zinserträge	(15)	9.019.788,44		8.633	
Aufwendungen aus Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen	(16)	523.486,87		741	
			8.496.301,57		7.892
Ergebnis vor Steuern			7.585.479,31		6.659
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(17)		1.103.253,00		1.144
Ergebnis nach Steuern			6.482.226,31		5.515
Sonstige Steuern			43.738,80		43
Jahresüberschuss			6.438.487,51		5.472

■ Entwicklung des Anlagevermögens der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2021
	01.01.2021	Zugänge	Umbuchung (+/-)	Abgänge	
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte	769	0	0	0	769
	769	0	0	0	769
Sachanlagen					
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	19.412	8.842	0	0	28.254
Technische Anlagen und Maschinen	1.678	217	312	0	2.207
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.223	219	57	105	14.394
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	75	294	-369	0	0
	35.388	9.572	0	105	44.855
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	115.519	1.010	0	0	116.529
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	83.760	3.150	0	8.075	78.835
	199.279	4.160	0	8.075	195.364
Anlagevermögen	235.436	13.732	0	8.180	240.988

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS **JAHRESABSCHLUSS**

	Abschreibungen			Buchwert		
	01.01.2021	Zugänge	Abgänge	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
	413	89	0	502	267	356
	413	89	0	502	267	356
	4.204	292	0	4.496	23.758	15.208
	939	107	0	1.046	1.161	739
	8.923	1.011	83	9.851	4.543	5.300
	0	0	0	0	0	75
	14.066	1.410	83	15.393	29.462	21.322
	44.104	0	0	44.104	72.425	71.415
	0	0	0	0	78.835	83.760
	44.104	0	0	44.104	151.260	155.175
	58.583	1.499	83	59.999	180.989	176.853



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



■ 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 2020 bis 31. Dezember 2020.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände werden, soweit sie entgeltlich erworben wurden, zu Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über die zu erwartende Nutzungsdauer von 3 bis 5 Jahren linear abgeschrieben. Die Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt und soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen auf der Grundlage

der voraussichtlichen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer vermindert. Die den Abschreibungen zugrunde gelegten Nutzungszeiten betragen in der Regel bei den beweglichen Anlagen 3 bis 10 Jahre, bei Gebäuden bis 50 Jahre. Die Anlagegüter werden in der Regel linear abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Nettoeinzelwert von 800,00 EUR werden im Jahr des Zuganges voll abgeschrieben.

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

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

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

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

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

Für die Ermittlung latenter Steuern aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge, werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastungen mit dem Steuersatz der STINAG Stuttgart Invest AG im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. 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 44 und 45 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.

Die im Berichtsjahr erfolgten Veränderungen bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen betreffen im Wesentlichen die Kapitalerhöhung der STINAG Kongresshotel GmbH & Co. KG (1.000 TEUR). Außerdem ist die 100-Prozent-Tochtergesellschaft STINAG Wohnimmobilie Bickenbach GmbH & Co. KG (10 TEUR) gegründet worden.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen haben sich um 4.925 TEUR vermindert und waren im Wesentlichen durch die Rückführung des Darlehens durch die STINAG Häuser am Markt GmbH & Co. KG (-6.044 TEUR) und die gegenläufige Erhöhung bei der STINAG Kongresshotel GmbH & Co. KG (+1.350 TEUR) beeinflusst.

Die verpachteten Inventare des Airport Hotels in Stuttgart und des Ende 2019 fertiggestellten Kongresshotels in Stuttgart stehen im rechtlichen und wirtschaftlichen Eigentum der STINAG Stuttgart Invest AG, welche hieraus in beiden Fällen einen Substanzerhaltungsanspruch gegenüber den Pächtern hat. Diese Ansprüche werden über die Pachtdauer unter den sonstigen Vermögensgegenständen aktiviert und auf Basis des bei Pachtbeginn festgelegten Schätzwertes, der jährlich unter Berücksichtigung der Wiederbeschaffungskosten neu zu bewerten ist, um den Wert der Abnutzung erhöht. Für das Inventar des Airport Hotels beträgt zum 31. Dezember 2021 der jährliche Schätzwert 2.156 TEUR, der dem Substanzerhaltungsanspruch nach Erreichen der durchschnittlichen Nutzungsdauer der Pachtgegenstände entspricht. Für das

Inventar des Kongresshotels beträgt zum 31. Dezember 2021 der jährliche Schätzwert 1.964 TEUR und der Substanzerhaltungsanspruch 489 TEUR.

Eine Übersicht der Beteiligungsgesellschaften findet sich auf Seite 50. 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. Aufgrund coronabedingter Stundungen haben 1.094 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind überwiegend Liquiditätsverrechnungen mit Immobilientergesellschaften enthalten, die wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr haben. Von den sonstigen Vermögensgegenständen haben 2.715 TEUR (Vorjahr: 2.448 TEUR) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

in TEUR	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.282	804
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.943	2.390
Sonstige Vermögensgegenstände	3.831	4.127
	8.056	7.321

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 2021 TEUR
STINAG Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	9.209	100	1.284
STINAG Kö45 Grundbesitz GmbH & Co. KG, Stuttgart	8.378	100	-198
STINAG Pariser Platz GmbH & Co. KG, Stuttgart	3.663	100	4.107
STINAG Hotel GmbH & Co. KG, Stuttgart	10.432	100	1.378
STINAG Parkhaus Weilimdorf GmbH & Co. KG, Stuttgart	476	100	328
STINAG Häuser am Markt GmbH & Co. KG, Stuttgart	875	100	92
STINAG Kongresshotel GmbH & Co. KG, Stuttgart	795	100	-582
STINAG Senioren- und Pflegeimmobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	371	100	344
STINAG Seniorenresidenz Böblingen GmbH & Co. KG, Stuttgart	2.693	94	451
STINAG Microappartements GmbH & Co. KG, Stuttgart	413	100	325
STINAG De La Paz Immobilienverwaltungs GmbH & Co. KG, Stuttgart	3.148	100	722
STINAG Wohnimmobilie Bickenbach GmbH & Co. KG, Stuttgart	9	100	-1
STINAG Real Estate GmbH, Stuttgart	442	100	12
STINAG New Energy GmbH & Co. KG, Stuttgart	-1.172	100	-4
STINAG Windparks GmbH & Co. KG, Stuttgart	801	100	-188

(3) Wertpapiere

Der Ausweis im Vorjahr betraf im Wesentlichen Anleihen mit Laufzeiten zwischen ein und drei Jahren, die im Geschäftsjahr 2021 abgegangen sind.

in TEUR	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Sonstige Wertpapiere	65	2.035
	65	2.035

(4) Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital beträgt, wie im Vorjahr, 39.000.000,00 EUR. Es ist nach wie vor eingeteilt in 15 Millionen nennbetragslose Inhaberstückaktien. Die STINAG Stuttgart Invest AG hat wie bisher 113.342 Stück nennbetragslose eigene Aktien zum Bilanzstichtag im Bestand, deren Anteil am Grundkapital unverändert 0,76 % beträgt. Der höchste Kurs im Geschäftsjahr 2021 betrug 22,00 EUR, der niedrigste 18,80 EUR je Aktie.

(5) Kapitalrücklage

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

(6) Gewinnrücklagen

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

in TEUR	31. 12. 2021	31. 12. 2020
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. 2021	31. 12. 2020
Jahresüberschuss	6.439	5.472
Gewinnvortrag	29.868	29.755
Bilanzgewinn	36.307	35.227

Die Überleitung des Bilanzgewinnes stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Bilanzgewinn Vorjahr	35.227	40.920
Dividendenzahlung	-5.359	-11.165
Gewinnvortrag	29.868	29.755
Jahresüberschuss	6.439	5.472
Bilanzgewinn	36.307	35.227

(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. 2021	31. 12. 2020
Sonstige Rückstellungen	1.626	1.957
	1.626	1.957

(9) Verbindlichkeiten

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe (22.377 TEUR) durch Grundpfandrechte gesichert.

in TEUR	31. 12. 2021	davon Restlaufzeit			31. 12. 2020	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	22.377	90	360	21.927	18.000	0	0	18.000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	134	134	0	0	100	100	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.095	8.095	0	0	8.324	8.324	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	147	147	0	0	95	95	0	0
	30.753	8.466	360	21.927	26.519	8.519	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 § 6b 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 2021 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 254 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 2021 kein wesentliches Bestellobligo.

Derivative Finanzinstrumente

Zur Absicherung des Zinsrisikos für zwei Darlehen über nominal 3.500 TEUR und 900 TEUR bestehen zwei Zinsswap-Vereinbarungen in gleicher Höhe und übereinstimmenden Laufzeiten bis 30.06.2030 und 30.09.2031. Die Bewertung der Zinsswap-Vereinbarungen erfolgte nach der Mark-to-Market-Methode. Die negativen Marktwerte dieser Vereinbarungen belaufen sich zum Bilanzstichtag auf insgesamt 17 TEUR, für die 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 wurde im Rahmen einer Anschlussfinanzierung ein Festzinsdarlehen in Höhe von 18.000 TEUR mit einer Laufzeit von sieben Jahren bis 30.06.2028 abgeschlossen.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

(11) Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse bestehen aus Mieterlösen eigener Objekte und Konzernumlagen.

(12) Sonstige betriebliche Erträge

Die Erträge aus Rückstellungsaufösungen beinhalten im Wesentlichen einen abgeschlossenen Vorgang aus Risikovorsorgen. Der Rückgang bei den sonstigen Erträgen resultiert vor allem aus einem einmaligen Anpassungseffekt im Vorjahr.

in TEUR	2021	2020
Erträge aus Anlagenabgängen und Zuschreibungen	195	30
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	418	53
Sonstige Erträge	353	736
	966	819

(13) Abschreibungen

Der Ausweis betrifft die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen.

(14) Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

in TEUR	2021	2020
Aufwendungen für den Betrieb	332	476
Aufwendungen für die Verwaltung	3.235	3.044
Buchverluste aus Anlagenabgängen und Abschreibungen auf Umlaufvermögen	145	270
Sonstiges	89	85
	3.801	3.875

(15) Erträge aus Finanzanlagen und sonstige Zinserträge

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

in TEUR	2021	2020
Erträge aus Beteiligungen	9.006	8.540
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>9.006</i>	<i>8.540</i>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	14	93
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	9.020	8.633

(16) Aufwendungen aus Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen

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

in TEUR	2021	2020
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0	23
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	523	718
<i>davon an verbundene Unternehmen</i>	<i>3</i>	<i>3</i>
	523	741

(17) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beinhalten Körperschaftsteuer in Höhe von 706 TEUR, die im Vergleich zum Vorjahr gestiegen ist. Daneben enthält die Position passive latente Steueraufwendungen von 397 TEUR (siehe hierzu die Erläuterungen unter (10) Passive latente Steuern).

Nachtragsbericht

Durch den Krieg zwischen Russland und der Ukraine gehen wir derzeit von keinen unmittelbaren Auswirkungen auf unser Geschäftsmodell aus, wobei bei einer drohenden, weiteren Eskalation noch nicht alle Folgen vorhersehbar sind.

Grundsätzlich zeichnen sich in der Bauwirtschaft bereits jetzt Lieferengpässe und Materialpreisteigerungen ab. Wie sich diese zum Zeitpunkt im Rahmen der Vergabe bei Projektentwicklungen der STINAG-Gruppe darstellen werden, ist noch nicht absehbar.

Kapitalflussrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	2021	2020
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	6.438	5.472
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	1.499	1.387
Veränderung Rückstellungen	-331	-426
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-16	0
Veränderung der übrigen Aktiva	-735	934
Veränderung der übrigen Passiva	365	-830
Zinserträge	-14	-54
Zinsaufwendungen	518	779
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.724	7.262
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	8.112	4.601
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-13.731	-12.457
Erhaltene Zinsen	14	54
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-5.605	-7.802
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlung aus der Aufnahme von Krediten	4.400	0
Auszahlung für die Tilgung von Krediten	-22	0
Gezahlte Zinsen	-518	-779
Gezahlte Dividenden	-5.359	-11.165
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.499	-11.944
Finanzmittelbestand am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	620	-12.484
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	10.533	23.017
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	11.153	10.533
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Flüssige Mittel	11.088	8.498
Wertpapiere des Umlaufvermögens	65	2.035
	11.153	10.533

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 14 und 15 angegeben.

Organbezüge

Die Gesamtbezüge des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2021 betragen 0,5 Millionen Euro. Die Vorstandsvergütung setzt sich aus einer Grundvergütung und einer variablen Vergütung, die sich an dem Geschäftserfolg (entsprechend der Unternehmensziele, der Wertsteigerung und dem Ergebnis) orientiert, zusammen.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen 99 TEUR.

Prüfungs- und Beratungsgebühren

Das für das Geschäftsjahr 2021 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 2021 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 2021 weist einen Bilanzgewinn von 36.306.562,71 EUR aus. Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Hauptversammlung folgende Gewinnverwendung vor:

	EUR je Aktie	EUR
Dividende je Stückaktie	0,42	6.252.396,36
	0,42	6.252.396,36

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 2021 dividendenberechtigte Grundkapital von 38.705.310,80 EUR eine Ausschüttungssumme von insgesamt 6.252.396,36 EUR; der auf neue Rechnung vorzutragende Gewinnanteil beträgt 30.054.166,35 EUR.

Stuttgart, 25. März 2022

Die Vorstandsvorsitzende

H. 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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 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 2021 bis 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 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 oder 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 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 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, 25. März 2022

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kern
Wirtschaftsprüfer

Wittmann
Wirtschaftsprüfer



Kongresshotel, Flughafen Stuttgart (Juniorsuite)

03



Konzernabschluss



■ Konzernbilanz der STINAG Stuttgart Invest AG

	Anhang	31.12.2021 EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2020 TEUR
AKTIVA					
Anlagevermögen	(1)				
Immaterielle Vermögensgegenstände			2.313.198,90		2.627
Sachanlagen			236.863.987,18		221.780
Finanzanlagen			1,00		0
Summe Anlagevermögen				239.177.187,08	224.407
Umlaufvermögen					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	(2)		12.847.751,37		9.458
Wertpapiere	(3)		64.949,80		2.035
Flüssige Mittel			16.603.067,72		14.830
Summe Umlaufvermögen				29.515.768,89	26.323
Rechnungsabgrenzungsposten				653.049,00	666
Bilanzsumme				269.346.004,97	251.396
PASSIVA					
Eigenkapital	(4)				
Gezeichnetes Kapital		39.000.000,00			39.000
Eigene Anteile		-294.689,20			-295
			38.705.310,80		38.705
Kapitalrücklage			1.050.198,22		1.050
Gewinnrücklagen			107.872.271,55		109.872
Konzernbilanzgewinn			4.551.228,79		3.368
Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter			232.757,91		242
				152.411.767,27	153.237
Rückstellungen	(5)			3.976.216,82	4.438
Verbindlichkeiten	(6)			104.148.992,20	85.143
Rechnungsabgrenzungsposten				132.408,68	39
Passive latente Steuern	(7)			8.676.620,00	8.539
Bilanzsumme				269.346.004,97	251.396

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

	Anhang	2021 EUR	2021 EUR	2020 TEUR	2020 TEUR
Umsatzerlöse	(8)	21.566.013,59		19.248	
Sonstige betriebliche Erträge	(9)	2.876.773,68		3.316	
			24.442.787,27		22.564
Aufwendungen für bezogene Leistungen		1.268.491,55		1.215	
Personalaufwand	(10)	1.984.257,09		1.837	
Abschreibungen	(11)	8.125.435,50		7.180	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(12)	5.082.532,73		5.801	
			16.460.716,87		16.033
Betriebsergebnis			7.982.070,40		6.531
Erträge aus anderen Finanzanlagen und sonstige Zinserträge	(13)	22.293,53		102	
Aufwendungen aus anderen Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen	(14)	1.987.884,97		2.201	
			-1.965.591,44		-2.099
Ergebnis vor Steuern			6.016.478,96		4.432
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(15)		845.933,00		489
Ergebnis nach Steuern			5.170.545,96		3.943
Sonstige Steuern	(16)		609.970,76		1.199
Konzernjahresüberschuss			4.560.575,20		2.744
Anteil anderer Gesellschafter am Konzernjahresergebnis			-18.380,58		-22
Konzerngewinnvortrag			-1.990.965,83		646
Entnahme aus Gewinnrücklagen			2.000.000,00		0
Konzernbilanzgewinn			4.551.228,79		3.368

■ Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals der STINAG Stuttgart Invest AG

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

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Auf die Anteile des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital			
	Grundkapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Gesamt
Stand 31.12.2020	38.705	1.050	109.872	3.369	152.996
Konzernjahresüberschuss	0	0	0	4.542	4.542
Übrige Veränderungen	0	0	-2.000	2.000	0
Gezahlte Dividenden	0	0	0	-5.359	-5.359
Stand 31.12.2021	38.705	1.050	107.872	4.552	152.179



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

	Minderheiten- anteile	Konzern- eigenkapital
	241	153.237
	19	4.561
	0	0
	-27	-5.386
	233	152.412

Produktions- und Bürogebäude, Göppingen



■ Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	01.01.2021	Anschaffungs- und Herstellungskosten			31.12.2021
		Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen	2.200	0	0	0	2.200
Geschäfts- oder Firmenwert	1.294	0	0	0	1.294
	3.494	0	0	0	3.494
Sachanlagen					
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	299.273	9.104	56	23.439	331.760
Technische Anlagen und Maschinen	1.679	217	0	311	2.207
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.230	219	104	57	14.402
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	11.646	12.308	0	-23.807	147
	326.828	21.848	160	0	348.516
Finanzanlagen					
Sonstige Beteiligungen	2.039	0	0	0	2.039
	2.039	0	0	0	2.039
Anlagevermögen	332.361	21.848	160	0	354.049



Airport Hotel, Flughafen Stuttgart (Konferenzsaal Zürich)

01.01.2021	Abschreibungen			31.12.2021	Buchwert	
	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen		31.12.2021	31.12.2020
525	185	0	0	710	1.490	1.675
342	129	0	0	471	823	952
867	314	0	0	1.181	2.313	2.627
95.186	6.694	0	-1.125	100.755	231.005	204.087
940	107	0	0	1.047	1.160	739
8.922	1.011	83	0	9.850	4.552	5.308
0	0	0	0	0	147	11.646
105.048	7.812	83	-1.125	111.652	236.864	221.780
2.039	0	0	0	2.039	0	0
2.039	0	0	0	2.039	0	0
107.954	8.126	83	-1.125	114.872	239.177	224.407



■ Konzern-Kapitalflussrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	2021	2020
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Konzernjahresüberschuss	4.561	2.744
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	8.126	7.180
Zuschreibungen auf Finanzanlagen und Sachanlagen	-1.125	-1.125
Veränderung der Rückstellungen	-462	37
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-16	-1.183
Veränderung der übrigen Aktiva	-3.375	-2.329
Veränderung der übrigen Passiva	749	-967
Zinserträge	-22	-63
Zinsaufwendungen	1.982	2.175
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	10.418	6.469
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	93	1.377
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-20.036	-11.353
Einzahlungen/Auszahlungen aus dem Verkauf/Kauf von konsolidierten Unternehmen	0	-1.351
Erhaltene Zinsen	22	63
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-19.921	-11.264
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	19.069	4.431
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-2.394	-1.867
Gezahlte Zinsen	-1.982	-2.175
Gezahlte Dividende	-5.359	-11.165
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-27	-27
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	9.307	-10.803
Finanzmittelbestand am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-196	-15.598
Konsolidierungskreisbedingte Veränderung des Finanzmittelbestandes	0	204
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	16.864	32.258
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	16.668	16.864
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Flüssige Mittel	16.603	14.829
Wertpapiere des Umlaufvermögens	65	2.035
	16.668	16.864

■ 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 2020 bis 31. Dezember 2020.

Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss umfasst neben der STINAG Stuttgart Invest AG 15 (Vorjahr: 14) voll konsolidierte inländische Tochtergesellschaften. Im Berichtsjahr wurde das Tochterunternehmen STINAG Wohnimmobilie Bickenbach GmbH & Co. KG gegründet.

Konsolidierungsgrundsätze

Im Rahmen der Kapitalkonsolidierung nach der sogenannten Erwerbsmethode wird der Wertansatz der dem Mutterunternehmen gehörenden Anteile an einem Tochterunternehmen mit dem auf diese Anteile entfallenden Betrag des Eigenkapitals des Tochterunternehmens verrechnet. Das Eigenkapital wird mit dem Betrag angesetzt, der dem zum Konsolidierungszeitpunkt beizulegenden Zeitwert der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten entspricht. Ein nach der Verrechnung verbleibender Unterschiedsbetrag wird, wenn er auf der Aktivseite entsteht, als Geschäfts- oder Firmenwert und, wenn er auf der Passivseite entsteht, unter dem Posten "Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung" nach dem Eigenkapital ausgewiesen. Der für die Bestimmung des Zeitwertes der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten und für die Kapitalkonsolidierung maßgebliche Zeitpunkt ist grundsätzlich

der, zu dem das Unternehmen Tochterunternehmen geworden ist. Die Kapitalkonsolidierung für Gesellschaften oder zugekaufte Kapitalanteile, die vor dem 01. Januar 2010 erstmalig konsolidiert wurden, wurde nach der Buchwertmethode zum Erwerbszeitpunkt vorgenommen. Unterschiedsbeträge wurden soweit wie möglich den betreffenden Aktivposten zugeordnet, der Restbetrag wurde als Geschäfts- oder Firmenwert ausgewiesen.

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

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige lineare Abschreibungen vermindert. Den Abschreibungen liegen bei den beweglichen Anlagen Nutzungsdauern von 3 bis 15 Jahren, bei Gebäuden Nutzungsdauern bis zu 60 Jahren zugrunde. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Netto-Einzelwert von 250,00 EUR sind im Jahr des Zugangs als Aufwand erfasst worden. Geringwertige Anlagegüter ab einem Netto-Einzelwert von mehr als 250,00 EUR bis 800,00 EUR wurden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens werden im Übrigen zeitanteilig vorgenommen.

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

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

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

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

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen. 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 64 und 65 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 sonstigen Beteiligungen.

Bei den Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und Bauten sind durch die Umbuchung von geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau Anschaffungs- und Herstellungskosten von 23.439 TEUR für das in 2021 fertiggestellte Objekt Königstraße 45 zugegangen. Die Zugänge in Höhe von 9.105 TEUR betreffen im Wesentlichen ein in 2021 erworbenes Objekt.

Die verpachteten Inventare 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 2021 der jährliche Schätzwert 2.156 TEUR, der dem Substanzerhaltungsanspruch nach Erreichen der durchschnittlichen Nutzungsdauer der Pachtgegenstände entspricht. Für das Inventar des Kongresshotels beträgt zum 31. Dezember 2021 der jährliche Schätzwert 1.964 TEUR und der Substanzerhaltungsanspruch 489 TEUR.

Angaben zum Anteilsbesitz

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

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

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

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

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

(2) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

in TEUR	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.078	3.516
Sonstige Vermögensgegenstände	5.770	5.942
	12.848	9.458

Der Anstieg bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultiert aus coronabedingten Stundungen. Hierfür wurden angemessene Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. In den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben 5.128 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) und in den sonstigen Vermögensgegenständen 2.741 TEUR (Vorjahr: 2.448 TEUR) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

(3) Wertpapiere

in TEUR	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Sonstige Wertpapiere	65	2.035
	65	2.035



Produktions- und Bürogebäude, Göppingen

(4) Eigenkapital

Die Entwicklung der einzelnen Komponenten des Eigenkapitals in den Jahren 2021 und 2020 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 2021 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 2021 betrug 22,00 EUR, der niedrigste 18,80 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 107.872 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. 2021	31. 12. 2020
Steuerrückstellungen	328	682
Sonstige Rückstellungen	3.648	3.756
	3.976	4.438



Kongresshotel, Flughafen Stuttgart (Botanical Meetingpoint)

(6) Verbindlichkeiten

in TEUR	31. 12. 2021	davon Restlaufzeit			31. 12. 2020	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	99.177	3.526	16.444	79.207	82.502	2.088	10.029	70.385
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.581	3.581	0	0	1.405	1.405	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	1.391	709	285	397	1.236	485	484	267
<i>davon aus Steuern</i>	<i>350</i>	<i>350</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>221</i>	<i>221</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	104.149	7.816	16.729	79.604	85.143	3.978	10.513	70.652

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe von 99.177 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 Prozent bzw. 30,53 Prozent und für den gewerbesteuerlichen Verlustvortrag ein Steuersatz von 14,70 Prozent 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	01.01.2021	Veränderung	31.12.2021
Passive latente Steuern	10.200	-497	9.703
Aktive latente Steuern	-1.661	635	-1.026
Saldo passive latente Steuern	8.539	138	8.677

Haftungsverhältnisse

Angabepflichtige Haftungsverhältnisse gemäß § 268 Abs. 7 HGB i. V. m. § 298 Abs. 1 HGB liegen zum 31. Dezember 2021 nicht vor.

Außerbilanzielle Geschäfte

Angabepflichtige außerbilanzielle Geschäfte bestehen zum 31. Dezember 2021 nicht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen belaufen sich auf 1.530 TEUR. Diese Verpflichtungen betreffen einen Mietvertrag mit Dritten mit einer Laufzeit bis 30. November 2027 und einen Leasingvertrag mit Dritten mit einer Laufzeit bis 02. Dezember 2024. Zum Stichtag besteht ein Bestellobligo im geschäftsüblichen Rahmen.

Derivative Finanzinstrumente

Zur Absicherung des Zinsrisikos für vier Darlehen in Höhe von nominal 18.900 TEUR bestehen entsprechend vier Zinsswap-Vereinbarungen in gleicher Höhe und übereinstimmenden Laufzeiten zwischen 30. Juni 2030 und 30. Juni 2031. Die Bewertung der Zinsswap-Vereinbarungen erfolgte nach der Mark-to-Market-Methode. Der negative Marktwert dieser Vereinbarungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 122 TEUR, für die 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 (hundertprozentige Effektivität). Zur Messung der Effektivität der Sicherungsbeziehungen wird die Critical-Term-Match-Methode angewendet.

Für die weitere Absicherung des Zinsrisikos wurden im Rahmen von Anschlussfinanzierungen zwei Festzinsdarlehen über insgesamt 36.500 TEUR mit Laufzeiten von sieben bis neun Jahren bis 30. Juni 2028 und 31. August 2030 abgeschlossen. Außerdem besteht ein Forward-Zinsswap ab 2022 in Höhe von insgesamt 10.000 TEUR mit einer Laufzeit von 10 Jahren. Dieses Zinssicherungsgeschäft wird für zukünftige Immobilieninvestitionen zur Verfügung stehen.

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

(8) Umsatzerlöse

in TEUR	2021	2020
Netto-Mieterlöse	19.215	17.152
Erlöse aus Mietnebenkosten	1.832	1.511
Sonstige Erlöse	519	585
	21.566	19.248

Der Anstieg der Mieterlöse resultiert insbesondere aus erworbenen oder fertiggestellten Objekten, die erstmalig zeitanteilig oder ganzjährig angefallen sind. Sämtliche Umsätze in 2021 werden im Inland erwirtschaftet.

(9) Sonstige betriebliche Erträge

Der Rückgang der Erträge aus Anlagenabgängen resultiert aus einem im Vorjahr angefallenen Veräußerungsgewinn eines verkauften Immobilienobjektes in Höhe von 1.240 TEUR. Der Ertrag aus der Zuschreibung eines Immobilienobjektes, der aus einer angemessenen Wertaufholung resultiert, beträgt wie im Vorjahr 1.125 TEUR. Der Anstieg bei den Erträgen aus der Auflösung von Wertberichtigungen resultiert insbesondere aus der Reduzierung von Einzelrisiken.

in TEUR	2021	2020
Erträge aus Anlagenabgängen und Zuschreibungen	1.148	2.392
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	508	174
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	824	7
Sonstige Erträge	397	743
	2.877	3.316

(10) Personalaufwand

in TEUR	2021	2020
Löhne und Gehälter	1.766	1.620
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	218	217
	1.984	1.837

(11) Abschreibungen

Der Ausweis betrifft die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen.

(12) Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Der Rückgang bei den Buchverlusten aus Anlagenabgängen sowie bei den Drohverlusten und Abschreibungen auf Umlaufvermögen resultiert im Wesentlichen aus gegenüber dem Vorjahr reduzierten coronabedingten Abschreibungen und Einzelwertberichtigungen auf die Mietforderungen sowie Drohverlustrückstellungen.

Die wesentlichen Einzelpositionen sind aus der nachfolgenden Darstellung ersichtlich.

in TEUR	2021	2020
Aufwendungen für den Betrieb	2.898	2.564
die Verwaltung	1.365	1.308
Buchverluste aus Anlagenabgängen sowie Drohverluste und Abschreibungen auf Umlaufvermögen	726	1.842
Sonstige Aufwendungen	94	87
	5.083	5.801

(13) Erträge aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Zinserträge

in TEUR	2021	2020
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	14	53
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8	49
	22	102

(14) Aufwendungen aus anderen Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen

in TEUR	2021	2020
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0	23
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.988	2.178
	1.988	2.201

(15) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Ausweis beinhaltet latente Steueraufwendungen in Höhe von 138 TEUR (Vorjahr: 82 TEUR).

(16) Sonstige Steuern

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

Nachtragsbericht

Durch den Krieg zwischen Russland und der Ukraine gehen wir derzeit von keinen unmittelbaren Auswirkungen auf unser Geschäftsmodell aus, wobei bei einer drohenden, weiteren Eskalation noch nicht alle Folgen vorhersehbar sind.

Grundsätzlich zeichnen sich in der Bauwirtschaft bereits jetzt Lieferengpässe und Materialpreissteigerungen ab. Wie sich diese zum Zeitpunkt im Rahmen der Vergabe bei Projektentwicklungen der STINAG-Gruppe darstellen werden, ist noch nicht absehbar.

Sonstige Angaben

Beschäftigte

Im Geschäftsjahr 2021 waren im Jahresdurchschnitt 16 (Vorjahr: 15) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Konzern beschäftigt.

Organbezüge

Die Gesamtbezüge des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2021 betragen 0,5 Mio. Euro. Die Vorstandsvergütung setzt sich aus einer Grundvergütung und einer variablen Vergütung, die sich an dem Geschäftserfolg (entsprechend den Unternehmenszielen, der Wertsteigerung und dem Ergebnis) orientiert, zusammen.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen 99 TEUR.

Honorare des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr 2021 berechnete Honorar des Abschlussprüfers Ernst & Young GmbH setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2021	2020
Abschlussprüfungsleistungen	106	102
Steuerberatungsleistungen	72	55
	178	157

In den Positionen 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 2021 wurden keine wesentlichen marktunüblichen 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 36.306.562,71 EUR wie folgt zu verwenden:

	Euro je Aktie	EUR
Dividende je Stückaktie	0,42	6.252.396,36
	0,42	6.252.396,36

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 2021 dividendenberechtigte Grundkapital von 38.705.310,80 EUR eine Ausschüttungssumme von insgesamt 6.252.396,36 EUR, der auf neue Rechnung vorzutragende Gewinnanteil beträgt 30.054.166,35 EUR.

Stuttgart, 25. März 2022

Die Vorstandsvorsitzende

H. 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 2021 und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzern-Eigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 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 2021 bis 31. Dezember 2021 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 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 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 den 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 Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass 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
- 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 beibehalten 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;

zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Stuttgart, 25. März 2022

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kern
Wirtschaftsprüfer

Wittmann
Wirtschaftsprüfer





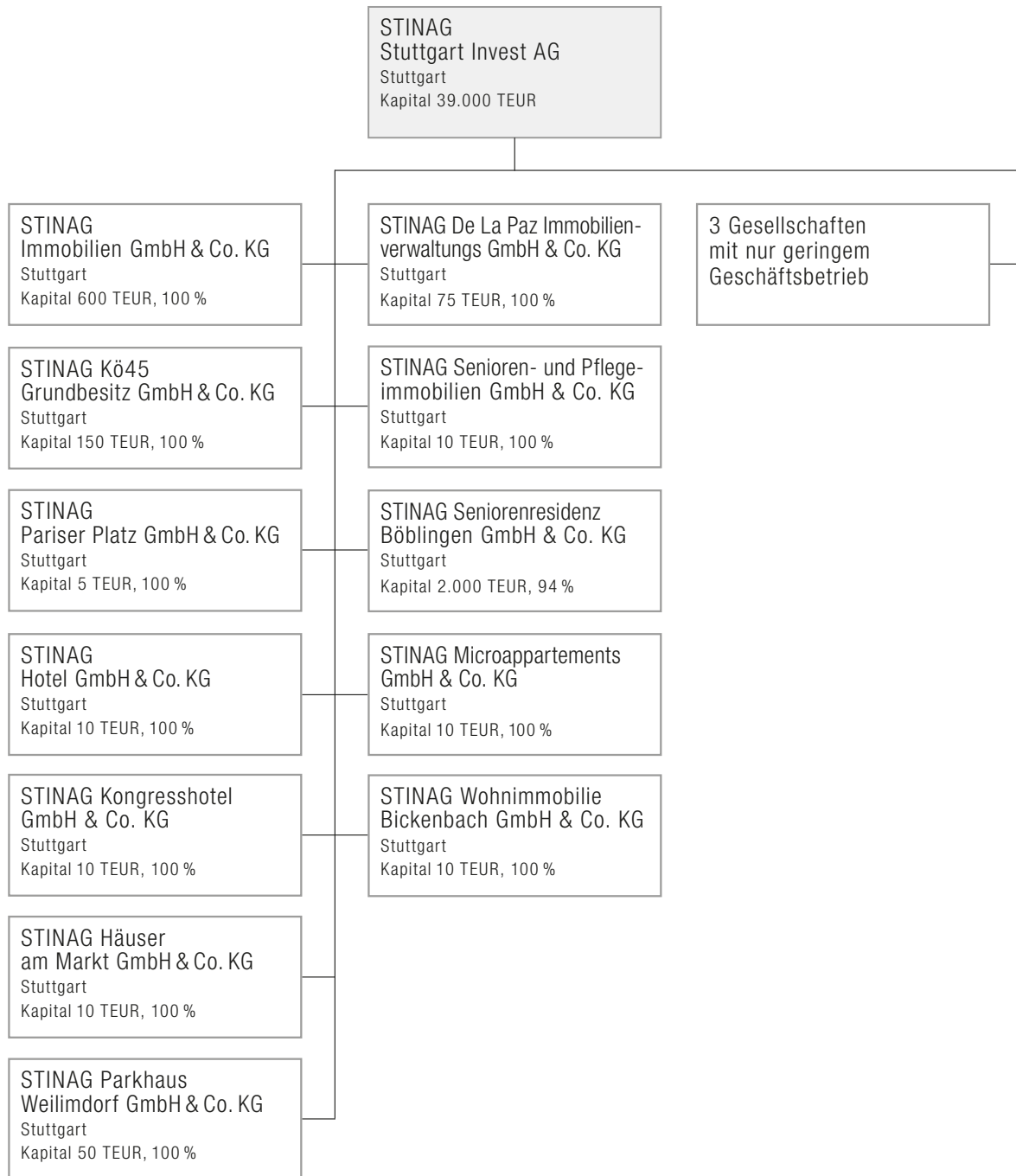
04



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