



STINAG
STUTTGART INVEST AG

Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2024 der STINAG Stuttgart Invest AG, Stuttgart

WKN 731800; Börsenkürzel STINAG

Inhaltsverzeichnis

1. Konzern-Zwischenlagebericht zum 30. Juni 2024
 - Allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen im Berichtszeitraum
 - Geschäftsaktivitäten Immobilien
 - Bericht zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
 - Mitarbeiter
 - Dividendenausschüttung
 - Chancen- und Risikobericht
 - Ausblick

 2. Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2024
 - Konzernbilanz zum 30. Juni 2024
 - Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das 1. Halbjahr 2024
 - Verkürzter Anhang für das 1. Halbjahr 2024
-

1. Konzern-Zwischenlagebericht zum 30. Juni 2024

Allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen im Berichtszeitraum

Die strukturellen Schwächen Deutschlands, wie die übermäßige Bürokratie, die demografische Entwicklung und damit der Fachkräftemangel, die zum Teil unzureichende Bereitschaft zu Mehrarbeit, aber auch die im internationalen Vergleich hohen Arbeits- und Energiekosten hemmen die Wachstumsprognosen deutlich. Die Aussicht auf eine zügige wirtschaftliche Erholung ist weit entfernt. Diese Situation sowie die fehlenden wirtschaftlichen und politischen Impulse, wirken sich erheblich negativ auf die Investitions- und Beschäftigungstätigkeiten der Unternehmen in Deutschland aus. Konsequenzen sind Standortverlagerungen, Einstellungsstopps bis hin zu Lohn- und Gehaltsreduzierungen und Kurzarbeit. Doch nicht nur die unter diesen Rahmenbedingungen fehlende Investitionsbereitschaft der Unternehmen, sondern auch der private Konsum – eine der tragenden Säulen des deutschen Wirtschaftswachstums – erreichen trotz der rückläufigen Inflationsrate nicht das gewohnte, doch erforderliche Niveau. Die Konsumneigung der Privathaushalte ist aufgrund eines drohenden Arbeitsplatzverlustes bzw. drohender Gehaltseinbußen sowie steigender Lebenshaltungskosten weiter gedämpft. Ebenso zeigt die Nachfrage aus dem Ausland und damit der Export keine wesentlichen positiven Entwicklungen, so dass die Geschäftserwartung der deutschen Unternehmen weiterhin als pessimistisch eingestuft

werden muss. Das deutsche Bruttoinlandsprodukt per 30.06.2024 lag damit bei -0,1 %, während die europäischen Nachbarstaaten z. B. Frankreich (+0,3 %) oder Spanien (+0,8 %) robuste Wachstumszahlen aufweisen. Hoffnung, diesen Abwärtstrend zu stoppen und positive Zukunftsaussichten zu verzeichnen, liegt in weiteren Leitzinssenkungen der EZB, die in der zweiten Jahreshälfte 2024 noch erwartet werden. Dennoch wird allein die Zinspolitik diese Problematik des wirtschaftlichen Stillstandes bzw. Rückgangs nicht beheben. Politische Rahmenbedingungen müssen für die Wirtschaft geschaffen werden, damit hier in den kommenden Jahren eine einträgliche Erholung erlangt werden kann.

Diese konjunkturellen Rahmenbedingungen führten und führen auch dazu, dass der Immobilienmarkt, unabhängig davon, ob es die Vermietungs- oder die Transaktionsaktivitäten betrifft, keine wirkliche Belebung erfährt und weiterhin auf der Stelle tritt. Betrachten wir zunächst den Stuttgarter Investmentmarkt im 1. Halbjahr 2024. Das Transaktionsvolumen lag bei knapp 162,0 Millionen Euro und damit um 54 % unter dem Vorjahresniveau bzw. um 73 % unter dem 10-Jahres-Durchschnitt. Eine ganz schwache Belebung des Marktgeschehens war im 2. Quartal 2024 zu erkennen, nachdem im 1. Quartal 2024 das Transaktionsvolumen bei null Euro lag. Die hohen Finanzierungskosten und der nicht vorhandene Konjunkturaufschwung bremsen die Investitionsdynamik maßgeblich. Zumindest die Renditesituation hat sich nun auf dem Niveau von Ende 2023 eingependelt, die Verkäuferseite hat langsam die neue Preissituation des Immobilienmarktes akzeptiert. Spitzenrenditen im Core-Bereich bei Büro- und Einzelhandelsimmobilien und Geschäftshäusern liegen bei 4,8 %. Hotel- und Pflegeimmobilien zeigen eine Rendite von rund 5,5 % auf, Wohnimmobilien in den unterschiedlichsten Unterkategorien liegen zwischen 4,2 % und 4,5 %. Die bedeutendsten Assetklassen, die das Transaktionsgeschehen bestimmten, waren Mixed-Use-Immobilien, die einen Anteil von 61 % für sich vereinnahmt haben, gefolgt von Grundstücken mit 18 %, Hotels mit 15 % sowie Büros mit 6 %. Kapital- und kostenbedingt waren die Projektentwickler die Hauptverkäufergruppe, auf der Investoreseite bestimmten Family Offices und Privatanleger das Marktgeschehen. Insgesamt ist ein weiterhin schleppendes Transaktionsgeschehen bei nicht marktkonformen Objekten in peripheren Lagen festzustellen, wo es aus Risikogesichtspunkten zugleich zu weiteren Renditeanstiegen kommt. Die Vermarktungsdauern verlängerten sich deutlich, was vornehmlich auf einen detaillierteren Due Diligence Prozess, vor allem hinsichtlich der Gebäudetechnik im Rahmen der ESG-Konformität, und auf langwierige Finanzierungsgespräche mit den Banken zurückzuführen ist. Des Weiteren ist festzustellen, dass die Transaktionsgrößen im Median bei rund 15,0 Millionen Euro liegen und damit seit dem Höhepunkt in 2021 (27,0 Millionen Euro) deutlich gesunken sind und auf diesem Niveau für längere Zeit verharren werden. Diese neue Normalität wird sich auch in den kommenden Jahren festsetzen. Eine schrittweise Zinswende wird eine gewisse Signalwirkung für den Investmentmarkt geben, so dass die Verkaufs- und Ankaufsaktivitäten langsam voranschreiten werden. Allerdings ist bis Ende dieses Jahres, wenn überhaupt, nur eine leichte Steigerung des Transaktionsvolumens gegenüber dem letzten Jahr zu erwarten.

Betrachten wir den Stuttgarter Vermietungsmarkt, hier speziell die Vermietung von Büroimmobilien, so ist festzustellen, dass die Leerstände hauptsächlich bei Altobjekten in peripheren Lagen deutlich zunehmen. Die Leerstandsquote lag zum 30.06.2024 bei 5,3 % und erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 60 Basispunkte. Nichtsdestotrotz war im 2. Quartal 2024 eine leichte Belebung ausschließlich bei marktadäquaten Objekten in Toplagen zu erkennen, der Flächenumsatz liegt um 52 % über dem niedrigen Vorjahreswert. Schaut man auf die Bürospitzenmieten, so liegen diese wie Ende 2023 bei 35,00 Euro/m², die Durchschnittsmieten erhöhten sich leicht um 4,9 % auf 19,20 Euro. Bis zum Ende des Jahres 2024 sollte es zu einer verbesserten Anmietungsaktivität entsprechend den aktuellen Gegebenheiten kommen, wenngleich ein konjunktureller Rückenwind weiterhin nicht zu erwarten ist. Ein Anknüpfen der Flächenumsätze an die Vor-Corona-Jahre wird aller Voraussicht nach nicht eintreten.

Ein verhaltenes Marktgeschehen war auch in der Assetklasse Wohnen im 1. Halbjahr festzustellen. Das Transaktionsvolumen lag auch hier unter dem Niveau des Vorjahreszeitraumes. Die Nachfrage richtet sich vor allem an Bestandsobjekten mit einem Gebäudealter von maximal 10 bis 20 Jahren aus. Deren Spitzenrenditen liegen in den A-Städten bei rund 3,85 %, an B-Standorten bei bis zu 4,5 %. Eine leichte Aufhellung des Stimmungsbildes war mit der ersten Zinssenkung der EZB festzustellen. Betrachtet man den Vermietungsmarkt von Wohnimmobilien, so setzte sich der Mietanstieg bis zur Jahresmitte 2024 ungehindert fort und legte nochmals um 8,0 % zu. Diese Entwicklung ist vor allem darin geschuldet, dass der Wohnungsneubau infolge der generellen Rahmenbedingungen massiv zurückgeht, so dass der Druck auf Mieten weiterhin hoch bleibt. Dieses Bild wird sich auch in den kommenden Jahren weiter verfestigen. Die Nachfrage nach Wohnraum nimmt weiterhin deutlich zu, allerdings brechen die Neubauzahlen ein. Die Attraktivität und Wirtschaftlichkeit in klassische Wohnprojekte zu investieren, wird jedoch nur dann zunehmen, wenn neben dem vorhergesagten Mietwachstum parallel auch die erwarteten Zinssenkungsschritte eintreten und sich damit die Finanzierungskonditionen verbessern. Zugleich müssen sich die Projektkosten auf einem angemessenen Niveau bewegen, die staatliche Förderung muss vor allem zur Erlangung der ESG-Konformität wieder in einem gewissen Maß in Form von Förderprogrammen gewährt werden. Dabei nicht zu vernachlässigen sind natürlich die bürokratischen Hürden, die künftig abgebaut und eine beschleunigte Genehmigung möglich machen müssen. Entgegen der Assetklasse klassisches Wohnen, verzeichnete das Segment Mikrowohnen auf Investorensseite eine äußerst hohe Nachfrage, wenngleich der Abschluss von Transaktionen verhalten war, vor allem aufgrund der potenziell drohenden gesetzlichen Regulierungen. Die Renditeperspektive erhöhte sich nochmals leicht um 20 Basispunkte auf derzeit 4,5 % an A-Standorten.

Die kritischen Rahmenbedingungen auf dem klassischen Pflegeimmobilienmarkt mit der finanziellen Problematik der Pflegeheimbetreiber nimmt weiterhin zu. Der Fachkräftemangel in der Altenpflege, mit der vor allem die Betreiber zu kämpfen haben, lassen eine 100%-Auslastung des Betriebes nicht zu. Hinzu kommen die hohen Sach- und Energiekosten sowie die unzureichende Finanzierung durch die Kostenträger, die die Betriebe fortlaufend weiter belasten. Zugleich wird in den nächsten 10 bis 20 Jahren aufgrund der demografischen Entwicklung der Mehrbedarf an Pflegeplätzen zunehmen, vor allem der Tatsache geschuldet, dass der Anteil der hochbetagten Menschen stetig steigt. Mit dieser Verschärfung der Problematik sind klassische Pflegeheime schwierig mit Fremdkapital zu unterlegen, so dass die Attraktivität an Investitionen in dieser Assetklasse weiter abnimmt. Mit wachsendem Risiko kommt es zu einem weiteren Renditeanstieg auf rund 5,5 %, was jedoch seitens der Investoren nicht wirklich angenommen wird. Ein deutlich erhöhtes Investmentinteresse sind bei den Assetklassen Senior-Living sowie Betreutes Wohnen festzustellen. Dies zum einen aufgrund der deutlich veränderten Lebensumstände und Lebensziele der Betroffenen, lange selbstständig und selbstbestimmt zu wohnen, zum anderen werden solche Objekte weitaus günstiger seitens der Banken als Folge einer wachsenden Risikobetrachtung finanziert. Aufgrund dieser vermehrten Nachfrage nach solchen Investments, zeigt sich jedoch auch in den vergangenen zwei bis drei Jahren eine deutliche Renditekompression, so dass die Spitzenrenditen maximal zwischen 4,2 % und 4,5 % liegen.

Die Situation auf dem Hotelinvestmentmarkt hat sich infolge der steigenden Übernachtungszahlen, damit der guten Auslastungsquoten, der günstigeren Fremdkapitalkosten und somit der Bereitschaft der Banken Hotelprojekte zu finanzieren, wieder deutlich verbessert. Die Gäste- und Übernachtungszahlen befinden sich nahezu wieder auf dem Niveau wie vor der Coronapandemie, vor allem der Tatsache geschuldet, dass die Geschäftsreisertätigkeit wieder deutlich zugenommen hat. Ebenfalls erfreulich entwickelte sich das Tagungs- und Veranstaltungsgeschäft, so dass sich die Umsatzentwicklung und damit auch die Zimmerraten äußerst positiv darstellen. Allerdings ist auch die Hotellerie nach wie vor dem Strukturproblem „Fachkräftemangel“ ausgesetzt, was nicht nur auf die Coronakrise der vergangenen Jahre zurückzuführen ist. Trotz der rückläufigen Energiekosten befindet sich die Kostenstruktur nach wie vor auf einem hohen Niveau, so dass die

Ergebnislage der Betreiber weiterhin angespannt ist. Damit nehmen die Konzentrationen auf dem Hotelbetreibermarkt weiter zu. Betrachtet man den Hoteltransaktionsmarkt, so hat sich dieser im vergangenen Jahr ein wenig aufgehellt, was insbesondere der Tatsache geschuldet ist, dass geringe Zinssenkungen vorgenommen wurden bzw. die Prospektion auf weitere Rückgänge gegeben ist und die Bankenwelt wieder bereit ist, vor allem Hotelbestandsobjekte zu finanzieren. Damit wird der Transaktionsmarkt für Bestandshotels wieder attraktiver, während die klassischen Hotelprojektentwicklungen, die im vergangenen Jahrzehnt eine gute Geschäftsentwicklung aufwiesen, nach wie vor mit hohen Risiken, vor allem Kostensteigerungen, behaftet sind. Insgesamt ist ein positiver Trend hin zu einer Marktbelebung zu erkennen, wenngleich das Niveau des Transaktionsvolumens bis zum Jahr 2019 in den kommenden Jahren aller Voraussicht nach nicht erreicht werden kann.

Geschäftsaktivitäten Immobilien

Das erste Halbjahr 2024 war von unseren fünf zukunftsorientierten Projektierungen geprägt. Davon drei Revitalisierungen von Bestandsobjekten und eine komplette Neuentwicklung, alle in der Stuttgarter City gelegen, sowie ein Wohnbauprojekt, welches im Rahmen eines Forward Deals in der Nähe von Darmstadt (Südhessen nahe der Baden-Württembergischen Grenze) realisiert wird. Bis Mitte / Ende des zweiten Halbjahres 2024 dürften die Revitalisierung „Rotebühlplatz 18“ sowie die Wohnprojektierung „Bickenbach“ fertiggestellt sein und in Betrieb gehen. Die weiteren drei Projektierungen stehen zum Teil zeitnah vor der Erteilung der jeweiligen Baugenehmigung und damit vor weiteren Planungs- und Realisierungsschritten mit einer Fertigstellung, entsprechend den aktuellen Einschätzungen, bis spätestens Ende 2026. Allein diese fünf Immobilieninvestitionen werden sich bei einem Gesamtanlagevolumen von rund 75 Millionen Euro bewegen und eine durchschnittliche Rendite von +/- 5 % erzielen.

Das kleinere fünfgeschossige Bestandsobjekt „Rotebühlplatz 18“ in der Stuttgarter City ist komplett einer Sanierung unterzogen, nachdem im Sommer 2023 ein langfristiger Pachtvertrag über das Erd-, 1. Obergeschoss und Untergeschoss zur gastronomischen Nutzung mit einer renommierten Stuttgarter Gastronomiebetreiberin abgeschlossen wurde. In den weiteren Obergeschossen sind zwischenzeitlich drei Wohneinheiten realisiert, die aktuell zur Vermietung anstehen. Die vermietetseitige Sanierung der Gastronomieflächen ist bis auf Restarbeiten abgeschlossen, so dass die Innenausbauarbeiten des Pächters planmäßig erfolgen und aller Voraussicht nach im Herbst die Eröffnung stattfinden kann. Insgesamt verfügt die Immobilien über rund 550 m² Mietfläche. Die jährlichen Miet- und Pachteinnahmen werden bei rund 0,3 Millionen Euro liegen.

Ende dieses Jahres sollte die im November 2021 im Rahmen eines Forward Deals gesicherte Wohnimmobilienentwicklung „Neue Mitte Bickenbach“, die sich in einer der stärksten Wirtschaftsregionen im südlichen Deutschland befindet, fertiggestellt sein und in unseren Bestand übergehen. Diese Projektierung erstreckt sich über ein Wohnensemble auf sechs Gebäudekörper verteilt mit insgesamt 74 Wohnungen sowie 171 Tiefgaragenstellplätzen und drei Gewerbeeinheiten. Die Vermietungsaktivitäten erfolgen derzeit, die Vollvermietung sollte bis Mitte 2025 erlangt sein. Seitens des Projektentwicklers liegt uns zudem als Sicherheit eine Erstvermietungsgarantie, entsprechend unseren zu Grunde gelegten Vermietungskriterien, über 17 Monate ab dem Zeitpunkt der Übernahme der Immobilie vor. Der bereits zum Abschluss des Forward Deal Vertrags fixierte Kaufpreis über rund 36,0 Millionen Euro wird erst zum Zeitpunkt der Übernahme des Objektes gezahlt. Damit wird diese Immobilienentwicklung mit rund 7.300 m² Bruttogeschossfläche, davon allein circa 6.500 m² im Bereich Wohnen, unser Portfolio weiter risikodiversifizieren. Der Anteil der Assetklasse Wohnen wird damit von bislang 7 % auf über 10 % ansteigen. Die Jahresmiete bei Vollvermietung sämtlicher Flächen wird aller Voraussicht nach bei rund 1,5 Millionen Euro liegen.

Das sich in erstklassiger Lage befindende Bestandsobjekt „Tübinger Straße 6 / Kleine Königstraße 1“ ist per 30. Juni 2024 planmäßig vollständig entmietet. Die Mietflächen des „Kinos“

werden von der kompletten Revitalisierung und damit Neuausrichtung des Gebäudes nicht tangiert sein. Damit entstehen in dem im Jahr 1911 erbauten Geschäftshaus vom 1. bis zum 5. Obergeschoss rund 2.500 m² moderne Büroräumlichkeiten, ausgestattet nach den neuesten Standards mit der Flexibilität, die Mietflächen je Ebene in zwei Mieteinheiten zwischen 200 m² und 400 m² pro Ebene aufzuteilen. Im Erdgeschoss entsteht eine direkt zur Tübinger Straße / Kleinen Königstraße ausgerichtete Retailfläche mit circa 400 m²; ebenso ist das Erdgeschoss in zwei Bereiche teilbar und kann auch als eine Fläche bespielt werden. Seit Anfang August 2024 erfolgen die genehmigungsfreien Innenabrissarbeiten, so dass bis zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung im Spätsommer / Frühherbst 2024 (der Bauantrag hierzu wurde im September 2023 eingereicht) die jeweiligen Geschosse zur Revitalisierung überführt werden können. Entsprechend dieses unterlegten Projektzeitplans sollte einer Fertigstellung bis Mitte 2026 nichts entgegenstehen. Damit trägt dieses neu ausgerichtete Geschäftshaus mit jährlichen Mieterlösen von rund 1,1 Millionen Euro zu einer weiteren Wertschöpfung und Wertsteigerung des konzernweiten Immobilienportfolios bei.

Das zweite einer Revitalisierung zugeführte Geschäftshaus in der Stuttgarter City ist die Tübinger Straße 17b. Vor der Konzipierung einer neuen Nutzungsausrichtung war das Gebäude als Hotel in den Obergeschossen sowie als Spielcasino in den Erdgeschossflächen vermietet. Mit Aufwertung und sehr guter Zukunftsperspektive der Straßennachse zwischen Marienplatz sowie Eberhardt- und Königstraße – was auch einer der grundlegenden Kriterien für den Erwerb des Bestandsgebäudes war – ist dieses imposante denkmalgeschützte Gebäude prädestiniert, als neues Mixed-Use-Geschäftshaus mit den Nutzungsarten Büro, Wohnen und Retail auf den Markt zu kommen. Das neue Nutzungskonzept sieht vor, in den Obergeschossen insgesamt 14 nach modernsten Standards ausgestattete Stadtwohnungen, im Erd- und 1. Obergeschoss Büros sowie im Erdgeschoss eine kleinere Retailfläche entstehen zu lassen. Der Bauantrag hierzu wurde bereits im Dezember 2022 eingereicht. Das Gebäude ist bis auf die Fläche, die derzeit noch vom Spielcasino bis längstens zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung angemietet ist und gute Mieterträge generiert, vollständig entmietet sowie entkernt. Insgesamt werden 2.600 m² modernste Mietflächen geschaffen. Wesentliche denkmalschutzrechtliche Maßnahmen wurden seitens der Denkmalschutzbehörde nicht gefordert, hingegen waren ergänzende brand-schutzrechtliche Vorgaben mit dinglicher Absicherung notwendig, die den Abschluss von Nachbarschaftsvereinbarungen erforderlich machten. Die Baugenehmigung sollte im Herbst 2024 erteilt werden, so dass eine Fertigstellung dieser Revitalisierung im Herbst 2026 geplant ist. Sämtliche Investitionskriterien dieses Geschäftshauses wie Lage, Nutzungsausrichtung, langfristige Finanzierung sowie die erzielbare Rendite tragen auch hier zu einem weiteren Ausbau der Werthaltigkeit und Risikoverteilung des Immobilienbestandes der STINAG-Gruppe bei.

Der Abriss des Altgebäudes „Königstraße 51“ bis zum Erdgeschoss war im Februar 2024 abgeschlossen. Die entsprechenden weiterführenden Planungen wurden fortlaufend bearbeitet, so dass mit künftiger Erteilung der Baugenehmigung zügig die Vergabe- und Realisierungsphase beginnen kann. Der Bauantrag für das künftig moderne sechsgeschossige Geschäftshaus mit einer Bruttogeschosfläche von rund 2.900 m² wurde im September 2023 eingereicht. Die Gebäudestruktur erstreckt sich auf fünf Ebenen mit einer Büro- oder Praxisnutzung auf rund 1.200 m² Mietfläche, das Erdgeschoss mit circa 215 m² wird als Retail betrieben, zwei der vier Untergeschosse sollen gastronomisch einem hochwertigen Clubbetrieb mit 385 m² zugeführt werden. Damit entsteht eine zukunftsorientierte Immobilie in sich künftig städtebaulich entwickelnder Toplage.

Diese aktuellen Projektierungen, mit einem Investitionsvolumen von rund 75 Millionen Euro, die allesamt unserem strategischen Geschäftsmodell entsprechen, werden zu einer weiteren zukunftsorientierten Risikostreuung sowie einer angemessenen risikooptimierten Ergebnis-, Finanz- und Vermögenssituation beitragen. Des Weiteren untermauert die gesamt betrachtete stabile Entwicklung, die durch eine langfristige Zinssicherung für das eingesetzte Fremdkapital

sowie einen angemessen hohen Eigenkapitaleinsatz geprägt ist, unser solides Immobilieninvestment- und Finanzierungsmanagement. Ergänzende Immobilieninvestments mit einem Volumen bis zu 80 Millionen Euro werden wir in den kommenden drei Jahren in den Assetklassen durchführen, die in der mittel- bis langfristigen Zukunft eine weitere Bedarfssteigerung infolge der nicht veränderbaren demografischen Entwicklung samt deren weiteren Auswirkungen verzeichnen werden, wozu vor allem Senior-Living / Betreutes Wohnen und Gesundheitszentren / Ärztehäuser, aber auch Mixed-Use-Immobilien gehören. Ziel ist es, eine Ausgewogenheit der kurz- und mittelfristigen Investitionspipeline hinsichtlich Projektierungen sowie Bestandsgebäuden zu erlangen, um eine stetige Steigerung von Mieterlösen, Ergebnis und Cashflow und damit eine nachhaltige Erhöhung des konzernweiten Immobilienwertes und schlussendlich der Marktkapitalisierung zu erreichen. Zugleich wird nicht außer Acht gelassen, dass einzelne sich in unserem Bestandsportfolio befindende Immobilien als Folge geringerer wirtschaftlicher und zukunftsorientierter Attraktivität im Vergleich zu derzeitigen potenziellen Immobilieninvestments veräußert werden könnten. Unter Beachtung dieser Zielsetzungen, dürfte der Marktwert unseres weiter durch eigene Projektierungen, Bestandskäufe sowie einzelne Verkäufe optimierten Immobilienportfolios in den kommenden drei Jahren bei deutlich über 600 Millionen Euro liegen.

Bericht zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Umsatz- und Ergebnislage

Die konzernweiten Umsatzerlöse verbesserten sich leicht im Vergleich zum 30.06.2023 um 0,2 Millionen Euro auf 14,1 Millionen Euro. Dies resultiert vor allem aus gestiegenen Mietnebenkostenerlösen (+0,2 Millionen Euro) sowie sonstigen Umsatzerlösen (0,3 Millionen Euro) aus Weiterberechnungen. Planmäßig verzeichneten die Nettomieterlöse des Immobilienportfolios einen Rückgang um 0,3 Millionen Euro auf 11,7 Millionen Euro, was begründet liegt in dem Verkauf des Produktionsgebäudes in Dornstetten im August 2023 (-0,2 Millionen Euro), in der Entwicklung der Geschäftshäuser Rotebühlplatz 18 und Tübinger Straße 6 mit insgesamt -0,1 Millionen Euro, dem weiter wachsenden Leerstand des Parkhauses Weilimdorf (-0,04 Millionen Euro) sowie der abgrenzungsbedingten Umsatzpachten aus den Vorjahren die beiden Hotels betreffend (-0,3 Millionen Euro). Zugleich zeigte der weitere Immobilienbestand, bedingt durch Indexauslösungen sowie einer erhöhten Vermietungsquote, einen Anstieg der Nettomieten um 0,5 Millionen Euro.

Die sonstigen betrieblichen Erträge bewegten sich mit 0,3 Millionen Euro leicht unter dem Vorjahreszeitraum (0,36 Millionen Euro), was in geringeren Erträgen aus Rückstellungs- und Wertberichtigungsauflösungen beruht.

Die Aufwandsseite betrachtet, lagen die Aufwendungen für bezogene Leistungen, resultierend aus den Erbpachten der beiden Hotels am Flughafen Stuttgart mit 0,7 Millionen Euro sowie der Erbpacht CarlsCube mit 0,04 Millionen Euro, bei 0,74 Millionen Euro zum 30.06.2024. Die Personalaufwendungen erhöhten sich leicht um 0,1 Millionen Euro auf 1,2 Millionen Euro infolge Personalaufstockungen sowie zum Jahresbeginn 2024 vorgenommene Gehaltsanpassungen.

Vor allem bedingt durch den Verkauf des Produktions- und Verwaltungsgebäudes Dornstetten in 2023 und dem Ende der konzernweiten Abschreibungsdauer für die Objekte Gymnasiumstraße 1 und Königstraße 51 verminderten sich die Gesamtabschreibungen um 0,1 Millionen Euro auf 4,5 Millionen Euro im Berichtszeitraum.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 3,4 Millionen Euro lagen um 0,6 Millionen Euro über dem des Vorjahres zum 30.06.2023. Grundlage dieses deutlichen Anstieges waren insbesondere die erhöhten Aufwendungen für den Betrieb (+0,4 Millionen Euro) auf 2,3 Millionen Euro was auf um 0,3 Millionen Euro auf 1,6 Millionen Euro angestiegene Betriebskosten infolge der

erhöhten Heiz-, Strom- und Wartungskosten für die beiden Hotels, das Objekt Königstraße 45, die Wohnimmobilie De La Paz sowie das Mikroapartmenthaus in Böblingen zurückzuführen ist. Die betrieblichen Instandhaltungsaufwendungen betragen zum 30.06.2024 rund 0,4 Millionen Euro und lagen um rund 0,06 Millionen Euro unter dem Vorjahresvergleichszeitraum. Entgegen erhöhten sich die Fremdleistungen um 0,2 Millionen Euro auf 0,4 Millionen Euro, vor allem bedingt durch die Weiterberechnung der Rückbaukosten an den ehemaligen Pächter des Bestandsobjektes Rotebühlplatz 18. Die Aufwendungen für die Verwaltung mit 0,8 Millionen Euro lagen zum 30.06.2024 nahezu auf Vorjahresniveau.

Das negative Finanzergebnis beträgt -1,3 Millionen Euro nach -1,5 Millionen Euro im Vorjahr. Dabei zeigten die Finanzerträge einen Anstieg um 0,1 Millionen Euro infolge steigender Festgeldzinsen, die Finanzaufwendungen wiesen einen Rückgang um 0,1 Millionen Euro auf 1,5 Millionen Euro auf, vor allem bedingt durch die Vornahme vertraglich vereinbarter Darlehenstilgungen.

Unter Berücksichtigung der Steuern vom Einkommen und Ertrag sowie der sonstigen Steuern von insgesamt 0,9 Millionen Euro wie im Vorjahr, lag das Konzernergebnis zum 30. Juni 2024 bei 2,4 Millionen Euro und damit temporär um 0,26 Millionen Euro unter dem Vorjahresvergleichszeitraum.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme verminderte sich leicht um 6,2 Millionen Euro auf 317,3 Millionen Euro zum 30. Juni 2024 nach 323,5 Millionen Euro zum 31. Dezember 2023. Die aktuellen Projektentwicklungen, Rotebühlplatz 18, Tübinger Straße 6, Tübinger Straße 17 b und Königstraße 51 führten zu einem Anstieg der geleisteten Anzahlungen um 1,2 Millionen Euro auf 2,8 Millionen Euro. Vor allem das kleinere Projekt Rotebühlplatz 18, welches im Herbst 2024 in Betrieb genommen wird, verzeichnete einen deutlichen Zugang um 0,9 Millionen Euro. Der Gesamtbetrag der geleisteten Anzahlungen von 2,8 Millionen Euro erstreckt sich auf die Objekte Rotebühlplatz 18 mit 0,9 Millionen Euro, Tübinger Straße 6 mit 0,4 Millionen Euro, Tübinger Straße 17b mit 0,7 Millionen Euro und Königstraße 51 mit 0,8 Millionen Euro. Bedingt durch die vorgenommenen Normalabschreibungen verminderte sich das Anlagevermögen um 3,2 Millionen Euro auf 290,9 Millionen Euro zum 30.06.2024.

Die Bilanzposition Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände lag mit 14,3 Millionen Euro um 0,9 Millionen Euro unter dem Vorjahresniveau, was vor allem auf die Position Mietforderungen, bei einem Rückgang mit 1,3 Millionen Euro auf 4,4 Millionen Euro aufgrund der weiteren Rückführung der Stundungsforderungen die beiden Hotels betreffend, bei gleichzeitiger Erhöhung der sonstigen Vermögensgegenstände um 0,3 Millionen Euro infolge der Anpassung des Substanzerhaltungsanspruches bezüglich des Kongresshotels, sowie erhöhte Steuererstattungsansprüche zurückzuführen ist.

Infolge der Dividendenzahlung in Höhe von 7,1 Millionen Euro für das Geschäftsjahr 2023, bei gleichzeitiger Berücksichtigung des um 1,3 Millionen Euro verbesserten laufenden operativen Cashflow des Immobiliengeschäftes in Höhe von 7,7 Millionen Euro (Vorjahr: 6,4 Millionen Euro), verminderten sich die flüssigen Mittel auf 11,4 Millionen Euro und damit um 2,0 Millionen Euro gegenüber dem Bilanzstichtag 31.12.2023.

Auf der Passivseite bewegte sich das Eigenkapital leicht um 4,7 Millionen Euro unter dem Wert des letzten Bilanzstichtages und lag damit bei 146,6 Millionen Euro. Die konzernweite Eigenkapitalquote verblieb weiterhin bei 46 %. Des Weiteren zeigten die Verbindlichkeiten einen geringfügigen Rückgang um 1,3 Millionen Euro auf 156,0 Millionen Euro auf, was vor allem in den vorgenommenen Darlehenstilgungen von 2,2 Millionen Euro begründet liegt. Zugleich wurde für die Projektentwicklung Tübinger Straße 17b ein Teildarlehensbetrag von 1,4 Millionen Euro abgerufen, so dass insgesamt die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bei 153,3 Millionen Euro lagen (-0,8 Millionen Euro).

Mitarbeiter

Der konzernweite Personalbestand zum 30. Juni 2024 lag bei 19, zum 31. Dezember 2023 bei 20. Hierbei handelt es sich ausschließlich um die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der STINAG Real Estate GmbH.

Dividendenausschüttung

Die Hauptversammlung der STINAG Stuttgart Invest AG am 23. Mai 2024 hat für das Geschäftsjahr 2023 eine Dividendenausschüttung von 7,1 Millionen Euro beschlossen, die leicht über dem Niveau des Geschäftsjahrs 2023 lag.

Chancen- und Risikobericht

Im 1. Halbjahr 2024 haben sich im Vergleich zum Chancen- und Risikobericht zum 31. Dezember 2023 keine wesentlichen Änderungen ergeben. Das Risikomanagementsystem ist im Geschäftsbericht 2023 auf der Seite 38 ff ausführlich beschrieben. Es liegen derzeit keine Erkenntnisse aus der Analyse unserer Risikofelder vor, wonach sich die Risikolage gegenüber dem Konzernjahresabschluss 2023 verändert hat. Für die Gesellschaft sind keine bestandsgefährdenden Risiken vorhanden oder ersichtlich. Soweit notwendig, wurde zur Absicherung erkennbarer Risiken ausreichend Vorsorge getroffen.

Ausblick

Die entwicklungsbedingten Entmietungsmaßnahmen, vor allem die Tübinger Straße 6 und 17b sowie den Rotebühlplatz 18 betreffend, aber auch die Veräußerung des Light Industrial Gebäudes in Dornstetten im Vorjahr und die nochmals rückläufige Vermietungsquote des Parkhauses in Stuttgart Weilimdorf, werden, trotz erstmalig ganzjährig anfallender Mieteinnahmen, die Erdgeschossfläche Königstraße 45 betreffend, sowie der weiter erfreulichen Entwicklung der Pächterlöse der beiden Hotels am Flughafen Stuttgart und der Miet- und Pachtindexierungen im Geschäftsjahr 2024, zu nahezu gleichbleibenden Mieterlösen auf Basis des Geschäftsjahres 2023 führen. Wesentliche ergebnisrelevante Geschäftsvorfälle – ob positiv oder negativ – sind aller Voraussicht nach im Laufe des zweiten Halbjahres 2024 nicht zu erwarten, so dass die Planzahlen hinsichtlich Mieterlöse, Ergebnis und Cashflow erlangt werden dürften.

Die derzeitigen Projektentwicklungen werden sich zum Teil ab 2025, aufgrund der Ende diesen Jahres zu verzeichnenden Fertigstellungen „Rotebühlplatz 18“ und „Neue Mitte Bickenbach“, vor allem ab 2026 und im Wesentlichen ab 2027 mit den erstmals ganzjährigen Auswirkungen der in Betrieb genommenen Immobilienprojekte „Tübinger Straße 6“, „Tübinger Straße 17b“ sowie „Königstraße 51“ in der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, doch auch im Portfoliowert positiv niederschlagen. Unter Berücksichtigung der weiteren Investments in Bestandsimmobilien sollte eine zeitlich beschleunigte Erlangung der wesentlichen Ertrags- und Finanz-KPI's verzeichnet werden.

2. Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2024

Konzernbilanz (HGB) zum 30.06.2024

	<u>30.06.2024</u> EUR	<u>31.12.2023</u> EUR
AKTIVA		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	3.079.747,96	3.307.085,87
II. Sachanlagen	287.853.157,28	290.807.042,68
III. Finanzanlagen	1,00	1,00
	<u>290.932.906,24</u>	<u>294.114.129,55</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	14.322.698,91	15.259.273,39
II. Wertpapiere	69.490,00	69.490,00
III. Flüssige Mittel	11.401.664,45	13.446.447,16
	<u>25.793.853,36</u>	<u>28.775.210,55</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	620.399,00	629.514,39
	<u>317.347.158,60</u>	<u>323.518.854,49</u>
PASSIVA		
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	39.000.000,00	39.000.000,00
Eigene Anteile	-294.689,20	-294.689,20
	38.705.310,80	38.705.310,80
II. Kapitalrücklage	1.050.198,22	1.050.198,22
III. Gewinnrücklagen	105.872.271,55	105.872.271,55
IV. Konzernbilanzgewinn	733.310,41	5.464.928,87
V. Nicht beherrschende Anteile	227.735,55	215.354,39
	<u>146.588.826,53</u>	<u>151.308.063,83</u>
B. Rückstellungen	4.150.707,59	4.167.971,66
C. Verbindlichkeiten	155.986.163,32	157.324.747,48
D. Rechnungsabgrenzungsposten	79.341,16	90.451,52
E. Passive latente Steuern	10.542.120,00	10.627.620,00
	<u>317.347.158,60</u>	<u>323.518.854,49</u>

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (HGB) für das 1. Halbjahr 2024

	30.06.2024	30.06.2023
	EUR	EUR
Umsatzerlöse	14.052.872,36	13.808.544,36
Gesamtleistung	14.052.872,36	13.808.544,36
Sonstige betriebliche Erträge	295.708,25	356.195,34
	<hr/>	<hr/>
14.348.580,61	14.164.739,70	
Aufwendungen für bezogene Leistungen	739.027,22	703.925,02
Personalaufwand	1.175.989,45	1.055.918,91
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.465.823,30	4.587.718,72
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.354.553,80	2.759.503,06
	<hr/>	<hr/>
Betriebsergebnis	4.613.186,84	5.057.673,99
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	179.147,42	49.141,60
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.477.033,22	1.546.041,68
	<hr/>	<hr/>
Finanzergebnis	-1.297.885,80	-1.496.900,08
	<hr/>	<hr/>
Ergebnis vor Steuern	3.315.301,04	3.560.773,91
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		
davon latenter Steuerertrag TEUR 92 (Vorjahr: TEUR 73)	532.549,86	421.348,86
	<hr/>	<hr/>
Ergebnis nach Steuern	2.782.751,18	3.139.425,05
Sonstige Steuern	356.392,64	449.926,52
Konzernergebnis	2.426.358,52	2.689.498,53
	<hr/>	<hr/>
Nicht beherrschenden Anteilen zustehendes Konzernergebnis	-12.381,16	-12.434,45
Konzerngewinnvortrag	5.464.928,89	5.421.050,11
Ausschüttungen	-7.145.595,84	-6.252.396,36
Entnahme aus Gewinnrücklagen		0,00
	<hr/>	<hr/>
Konzernbilanzgewinn	733.310,41	1.845.717,83
	<hr/>	<hr/>

STINAG Stuttgart Invest AG, Stuttgart

Verkürzter Konzernanhang für das 1. Halbjahr 2024

Allgemeine Hinweise

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

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

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

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

Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss umfasst neben der STINAG Stuttgart Invest AG 18 (Vorjahr: 18) voll konsolidierte inländische Tochtergesellschaften.

Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige lineare Abschreibungen vermindert. Den Abschreibungen liegen bei den beweglichen Anlagen Nutzungsdauern von 3 bis 15 Jahren, bei Gebäuden Nutzungsdauern bis zu 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 bis zu 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 **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags (d. h. einschließlich künftiger Kosten- und Preissteigerungen) angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

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 Ansatzwahlrechts.

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

Erläuterungen zur Konzernbilanz

Anlagevermögen

	30.06.2024 TEUR	31.12.2023 TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen	1.952	2.078
Geschäfts- oder Firmenwert	1.128	1.229
	<u>3.080</u>	<u>3.307</u>
Sachanlagen		
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	281.398	285.083
Technische Anlagen und Maschinen	900	970
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.734	3.157
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.821	1.597
	<u>287.853</u>	<u>290.807</u>
	<u>290.933</u>	<u>294.114</u>

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	30.06.2024 TEUR	31.12.2023 TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.354	5.627
Sonstige Vermögensgegenstände	9.969	9.632
	<u>14.323</u>	<u>15.259</u>

Der Rückgang bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultiert aus Rückführungen von coronabedingten Stundungen. Angemessene Wertberichtigungen sind berücksichtigt. Der Anstieg bei den sonstigen Vermögensgegenständen resultiert im Wesentlichen aus Körperschaftsteuervorauszahlungen und aus Abgrenzungen für Ansprüche aus Pachtverträgen.

Eigenkapital

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

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

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

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

Rückstellungen

	30.06.2024 TEUR	31.12.2023 TEUR
Steuerrückstellungen	26	3
Sonstige Rückstellungen	4.125	4.165
	<u>4.151</u>	<u>4.168</u>

Verbindlichkeiten

	30.06.2024 TEUR	31.12.2023 TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	153.278	154.119
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.240	1.259
Sonstige Verbindlichkeiten	1.468	1.947
	<u>155.986</u>	<u>157.325</u>

Passive latente Steuern

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

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse beinhalten im Wesentlichen Mieterlöse aus eigenen Objekten.

Abschreibungen

Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus einem Objektverkauf im Vorjahr.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die Position beinhaltet im Wesentlichen die Aufwendungen für Betrieb und Verwaltung. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus höheren Betriebskosten wegen gestiegener Energiekosten.

Außerdem sind höhere Wertberichtigungsaufwendungen auf Mietforderungen für einen Vergleich angefallen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsaufwendungen betreffen im Wesentlichen die Zinsen auf Bankdarlehen, die auf Grund der Verwendung fällig gewordener Zinsswaps und laufender Tilgungsleistungen leicht rückläufig sind.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Ausweis beinhaltet Ertragsteuern und latente Steuern.

Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern enthalten im Wesentlichen die Grundsteuern.

Sonstige Angaben

Mitglieder des Aufsichtsrates

Walter Schoefer, Weissach
Volljurist
Aufsichtsratsvorsitzender

Philipp Neuhaus, Königstein im Taunus
Geschäftsführer
stv. Aufsichtsratsvorsitzender

Robin von Gemmingen, Zürich
Diplom-Kaufmann
Vermögensverwalter

Professor Christoph Ehrhardt, Stuttgart
Geschäftsführer

Aufsichtsratsmitglied bei folgenden Gesellschaften:

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

Verwaltungsratsmitglied bei folgender Gesellschaft:

- Klinikum der Landeshauptstadt Stuttgart gKAöR, Stuttgart

Vorstand

Heike Barth, Diplom-Ökonomin
Vorstandsvorsitzende

Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Im 1. Halbjahr 2024 wurden keine wesentlichen marktunüblichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen oder Personen getätigt.

Erklärung zur prüferischen Durchsicht

Der Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2024 wurde keiner prüferischen Durchsicht unterzogen.

Stuttgart, 23. August 2024

Der Vorstand