



# Stern Immobilien AG

- Für Immobilien, die es wert sind -

Emittentenbericht 1. Halbjahr 2018



STERN  
IMMOBILIEN AG

# Geschäftsentwicklung

---

Die Stern Immobilien AG erzielte im ersten Halbjahr 2018 einen Umsatz von 27,1 Mio. EUR. Der Umsatz beinhaltet insbesondere den Veräußerungserlös des Objekts in der Tulbeckstraße im Münchner Westend. Infolge der im Dezember 2018 zum Stichtag Mai 2018 durchgeführten Verschmelzung der betreffenden Objektgesellschaft mit der Tochtergesellschaft Stern Real Estate AG und deren Verschmelzung auf die Stern Immobilien AG wird der Erlös im Einzelabschluss ausgewiesen. Der Jahresüberschuss zum Halbjahr betrug 5,4 Mio. EUR.

# Immobilienbestand

---

In den ersten sechs Monaten gab es mit dem Verkauf eines Luxus-Wohnhauses in Reith bei Kitzbühel durch eine Tochtergesellschaft eine weitere Bestandsveränderung. Damit verfügt die Gesellschaft über keine weiteren Objekte in Kitzbühel und Umgebung.

Der Immobilienbestand der Stern Immobilien Gruppe stellte sich per Ende des Halbjahres 2018 wie folgt dar.

Die Gesellschaft ist mit 28,5% an einem Entwicklungsprojekt in München-Riem (Zamilastraße) beteiligt. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von ca. 29.000 qm. Der Vorstand der Gesellschaft evaluiert verschiedene wertschaffende Strategien zur Optimierung dieses Bestands. Im Zentrum der Überlegungen steht eine städtebauliche Entwicklung. Die auf dem Grundstück befindlichen Hallen- und Bürogebäude sind vermietet.

# Immobilienbestand

---

In Hohenschäftlarn hält die Stern Immobilien AG zwei benachbarte Grundstücke mit einer Fläche von ca. 5.700 qm und sehr guter Verkehrsanbindung. Die Gesamtfläche ist mit einer Gewerbeimmobilie und Reihenhäusern bebaut und wird derzeit umfassend zur Baurechtsoptimierung überplant. Die sich auf den Grundstücken befindlichen Gebäude sind teilweise vermietet.

Über eine Tochtergesellschaft (Anteil 67%) wird ein Bauprojekt in Klausenburg, Rumänien, mit einer Grundstücksfläche von ca. 6.000 qm entwickelt. Es werden 120 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 8.800 qm sowie Gewerbeflächen von ca. gesamt 2.200 qm errichtet. Zum 30.06.2018 wurden ca. 50 % der Wohnflächen veräußert. Der durchschnittliche Verkaufspreis liegt bei ca. EUR 1.200 /qm, der nach Baufortschritt zu entrichten ist.

Für die Gewerbeimmobilie in der Memmelsdorfer Straße in Bamberg mit einer Nutzfläche von 3.495 qm wurden im Frühjahr erste Verkaufsbemühungen eingeleitet.

# Immobilienbestand

---

Seit 2013 ist die Stern Immobilien AG indirekt in Istanbul tätig. Über eine Beteiligungsgesellschaft ist die Gesellschaft mit nunmehr 8% an einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme eines Quartiers von ca. 60.000 qm Grundfläche und einer geplanten Nutzfläche von ca. 300.000 qm beteiligt. Die Stern Immobilien AG hat ihre Finanzierungsverpflichtung vollumfänglich erbracht; ab dem Geschäftsjahr 2020 werden Rückzahlungen erwartet.

Zudem hält eine Tochtergesellschaft eine Dachgeschosswohnung in München-Haidhausen, Nähe Prinzregentenplatz.

# Anleihe

---

Am 23. Mai 2018 hat die Gesellschaft die 6,25%-Anleihe 2013/2018 im Nennwert von 17,45 Mio. EUR zurückgezahlt. Der Vorstand hat entschieden, das positive Kapitalmarktumfeld zu nutzen und eine neue Anleihe mit einer fünfjährigen Laufzeit mit einem Emissionsvolumen von bis zu 15 Mio. EUR auszugeben. Per Ende Juni 2018 waren davon 10 Mio. EUR platziert. Der Zinssatz beträgt wiederum 6,25%.

# Aktuelle Entwicklung und Ausblick

---

In der zweiten Jahreshälfte wurde planmäßig die Gewerbeimmobilie in der Memmelsdorfer Straße in Bamberg veräußert. Neben dem Festkaufpreis wurde eine Kaufpreisbesserung vereinbart, deren Zufluss frühestens zum Ende des Geschäftsjahres 2019 möglich ist. Der Ertragsausweis erfolgt infolge der Verschmelzung von Tochtergesellschaften im Einzelabschluss der Stern Immobilien AG.

Für das zweite Halbjahr rechnet die Stern Immobilien AG mit einem Umsatz von ca. 3 Mio. EUR. Eine weitere wesentliche Ergebnisveränderung zum Halbjahr 2018 wird nicht erwartet. Durch Investitionen in die Bestandsentwicklung und -optimierung wurden im zweiten Halbjahr 2018 weitere stille Reserven aufgebaut.

Der Vorstand

Hinweis: Die Zahlen wurden nicht geprüft. Ein Konzernabschluss wurde nicht erstellt.

**Stern Immobilien AG**

Nördliche Münchner Str. 31

82031 Grünwald

Telefon: +49 (0)89 – 96991812

Telefax: +49 (0)89 – 69388870

[info@stern-immobilien.com](mailto:info@stern-immobilien.com)

[www.stern-immobilien.com](http://www.stern-immobilien.com)



STERN  
IMMOBILIEN AG