

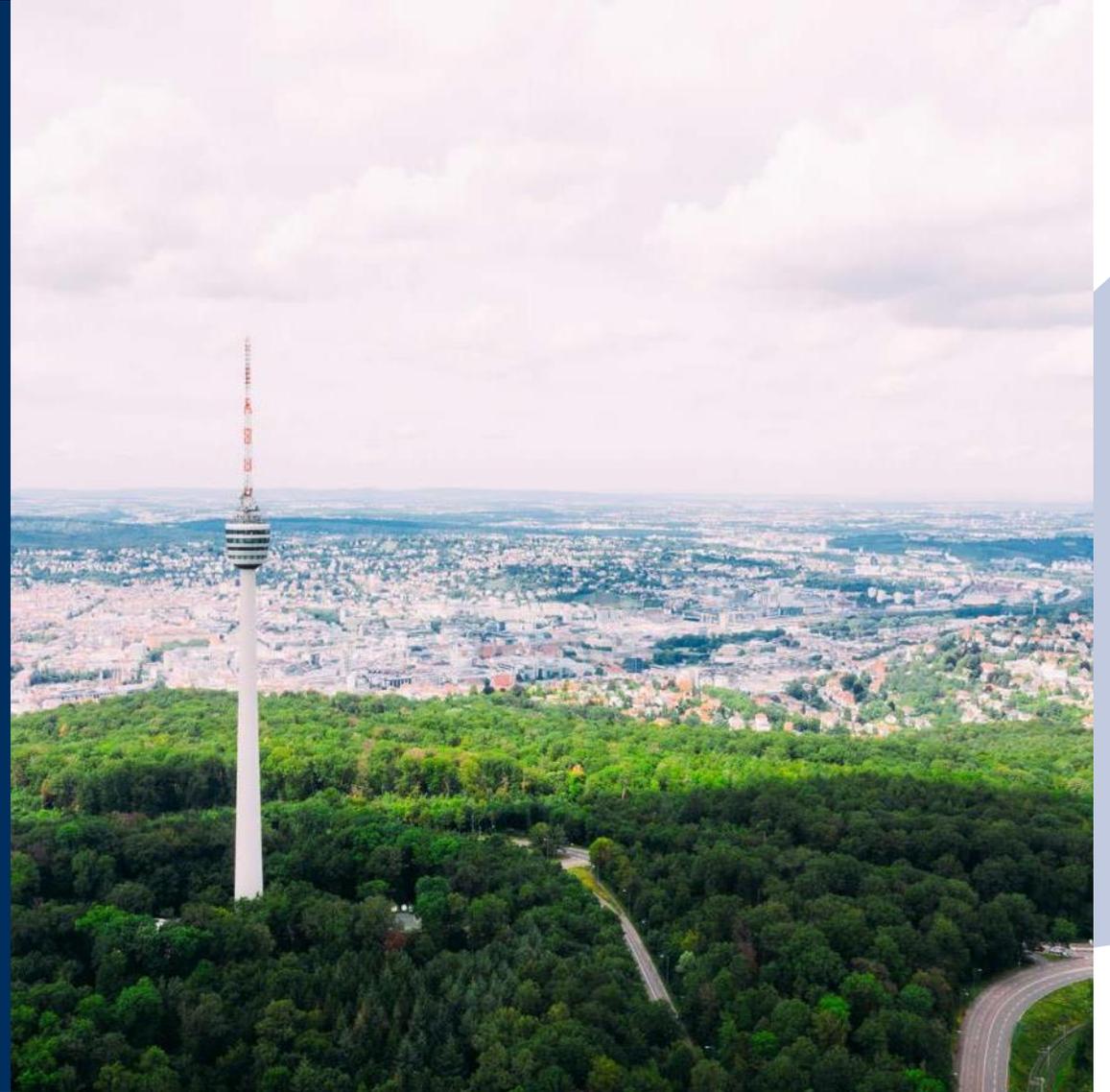


STINAG
STUTT GART INVEST AG

VORTRAG FRAU HEIKE BARTH, VORSTAND

154. HAUPTVERSAMMLUNG

20.05.2025



INHALT

- 1. IMMOBILIENAKTIVITÄTEN 2024 DER STINAG-GRUPPE**
- 2. JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSS 31.12.2024
UMSATZ-, ERGEBNIS-, CASHFLOW-ENTWICKLUNG SOWIE
WESENTLICHE KPI'S DER STINAG GRUPPE**
- 3. DIVIDENDEN- UND KURSENTWICKLUNG VS. PORTFOLIO- UND
UNTERNEHMENSWERT**
- 4. AUSBLICK 2025, 2026 UND 2027**

KAPITEL 1

IMMOBILIENAKTIVITÄTEN 2024 DER STINAG-GRUPPE



KERNAUSSAGEN IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

ENTWICKLUNG 2024

■ KONJUNKTURENTWICKLUNG

- Der Wirtschaftsstandort Deutschland
→ Konjunktur- und Strukturkrise.

- Die geopolitischen Spannungen haben vielseitige Auswirkungen.

- Der Transformationsprozess in Deutschland
 - Demografie,
 - Digitalisierung,
 - Dekarbonisierung,
 - Deglobalisierung und
 - Deindustrialisierung ist in vollem Gange.

- Standortprobleme müssen mittels zügiger Reformen gelöst werden.

■ EZB-ZINSPOLITIK UND ZINSENTWICKLUNG

- Restriktive Geldpolitik der EZB wurde im Laufe 2024 gelockert.
- Schrittweise Reduzierung des EZB-Leitzinses auf aktuell 2,4 %.
- Langfristzinsen bleiben weiterhin auf hohem Niveau.
- Für den Immobilienmarkt positiver Impuls
→ durch bessere Planbarkeit mit geringerer Volatilität in 2025.

■ IMMOBILIENMARKT 2024 - STABILISIERUNG UND LEICHTER AUFWÄRTSTREND

- Immobilienmarkt hat eine nachfrage- und angebotsadäquate Performance erreicht.
- Kein Spekulationseinfluss. Damit Chance, zu einer soliden Anlageklasse zurückzukehren.
 - Basis für gesunde Immobilienaktivitäten - Immobilieninvestments sind aktuell wieder attraktiver als im Vorjahr.
 - Neue Preisnormalität ist eingetreten.
 - Stabilisierung von Bruttoanfangsrenditen - Spitzenrenditen zwischen 4,1 % und 4,8 % (je nach Assetklasse), Spezialimmobilien (Hotel und klassische Pflege) liegen bei bis zu 5,25 %.

Aber:

- Refinanzierung von Immobilien nach wie vor schwierig
→ aufgrund eines erheblichen Abwertungsbedarfs.
- Trendentwicklungen haben auf dem Immobilienmarkt einen erheblichen Einfluss
 - Demografie,
 - Digitalisierung,
 - Dekarbonisierung,
 - Work-Life-Balance,
 - Einkaufsverhalten,
 - Smart-Citys.

ENTWICKLUNGEN AUF DEM IMMOBILIENMARKT PER 31.12.2024

TRANSAKTIONSMARKT STUTTGART

■ INVESTMENTVOLUMEN IN 2024 LAG BEI 654 MIO. EURO,

→ DAVON 452 MIO. EURO GEWERBE (+0,7 % ZUM VORJAHR).

- Die größten Transaktionen wurden in der zweiten Jahreshälfte getätigt.
- Käuferseite war geprägt von Family Offices und Privatinvestoren. Auf der Verkäuferseite institutionelle Investoren.
- Nachfrage erstreckte sich bei rund 90 % der Transaktionen auf Immobilien in City- und Innenstadtlagen im Core-Segment.
- Periphere Lagen sind mit hohem Risikopotenzial und hohen Kaufpreisabschlägen belegt.

■ PREISENTWICKLUNG – VORSTELLUNGEN KÄUFER UND VERKÄUFER HABEN SICH ANGEPASST

- Adjustierte Preisvorstellungen der Verkäufer hat stattgefunden.
- Investoren sind zu angemessenen Kaufpreiskfaktoren wieder aktiver auf dem Immobilienmarkt.
- Grund:
 - bessere Planbarkeit aufgrund EZB-Zinspolitik.

■ ALS ASSETKLASSEN WURDEN GEMISCHT GENUTZTE OBJEKTE VERSTÄRKT NACHGEFRAGT

- Gemischt genutzte Immobilien nehmen einen Anteil von 48 % am Transaktionsvolumen ein.
- Der Anteil von Hotels lag bei 17 %, Büroobjekte bei 18 %.
- Hotelimmobilieninvestments nehmen an Fahrt auf, äußerst positive Marktstimmung gemäß Immobilienklimaindex.

■ SPITZENRENDITEN WURDEN LEDIGLICH IN CITY- UND INNENSTADTLAGEN IM PREMIUMSEGMENT ERZIELT

- Büroimmobilien sowie Geschäftshäuser lagen bei Spitzenrenditen zwischen 4,1 % und 4,4 %.
- Wohnimmobilien sowie Betreutes Wohnen / Senior Living zwischen 3,8 % und 4,3 %.
- Hotelimmobilien sowie klassische Pflegeimmobilien bei maximal 5,25 %.
- Renditen von veralteten Objekten sowie Objekten in peripheren Lagen nehmen aufgrund erheblichem Risikopotenzial weiter zu.

ENTWICKLUNGEN AUF DEM IMMOBILIENMARKT PER 31.12.2024

VERMIETUNGSMARKT STUTTGART

■ DAS VERMIETUNGSVOLUMEN NAHM DEUTLICH AN FAHRT AUF

- Der Büroflächenumsatz verzeichnete in Stuttgart ein Plus von knapp 25,5 % und liegt bei rund 197.000 m².
- Der Flächenumsatz 2024 lag im Vergleich zum 10-Jahres-Durchschnitt mit 247.100 m² deutlich darunter.
- Mit 33 % am Flächenumsatz war die öffentliche Hand größter Mieter.
- ESG-Konformität und Energie- und Nutzungseffizienz der Mietflächen ist bei der Vermietung äußerst relevant.

■ FLÄCHENUMSATZ NACH TEILMÄRKTEN - CITY- UND INNENSTADTLAGEN AN DER SPITZE

- Zentrumsanlagen nehmen rund 38 % des Flächenumsatzes ein.

■ SPITZEN- UND DURCHSCHNITTSMIETEN

- Spitzenmieten liegen stabil bei 37,00 Euro pro m² (+6 %).
- Durchschnittsmieten stiegen um 29 % auf 22,30 Euro pro m².
Grund: Großanmietungen der Stadt / des Landes.

■ LEERSTAND – ZENTRUMSLAGEN WEITERHIN ATTRAKTIV

- Durchschnittlicher Leerstand stieg um 0,7 % auf 5,8 %.
- Hohe Leerstände in den peripheren Lagen steigen weiter (Leerstandsquote 8 %).
- Niedrige Leerstandsquote in City und Innenstadt, liegt bei 3,0 %.

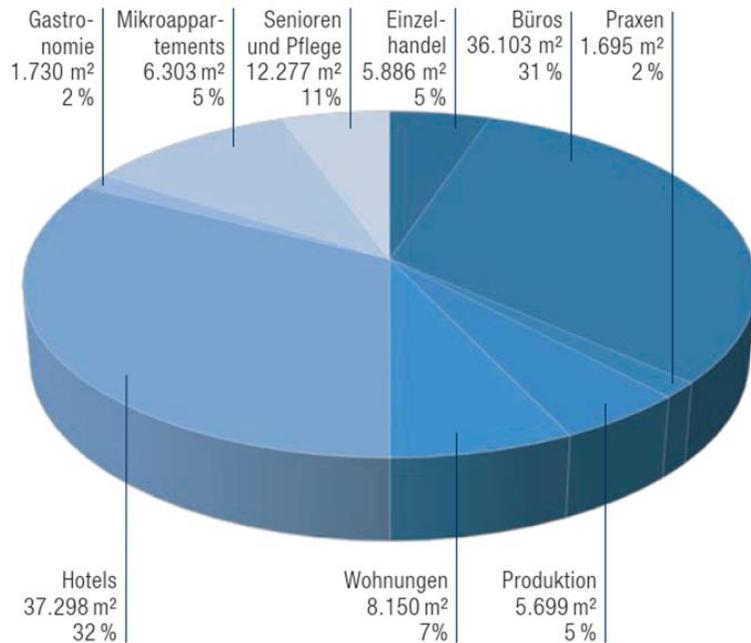
■ AUSBLICK 2025

- Der Stuttgarter Büovermietungsmarkt bleibt auch in 2025 gedämpft.
- Gründe: Fehlender konjunktureller Rückenwind sowie tiefgreifende strukturelle Veränderungen.
- Erholung erst Ende 2025 und dann in 2026.

ENTWICKLUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS 2023 VS 2024 NUTZFLÄCHE

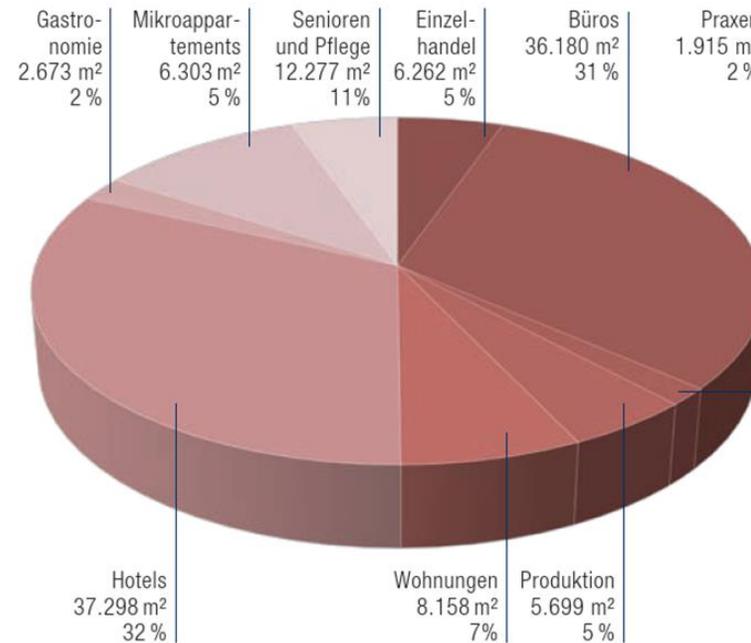
Immobilienbestand 2024 der STINAG-Gruppe

(Nutzfläche 2024: 115.142 m²)



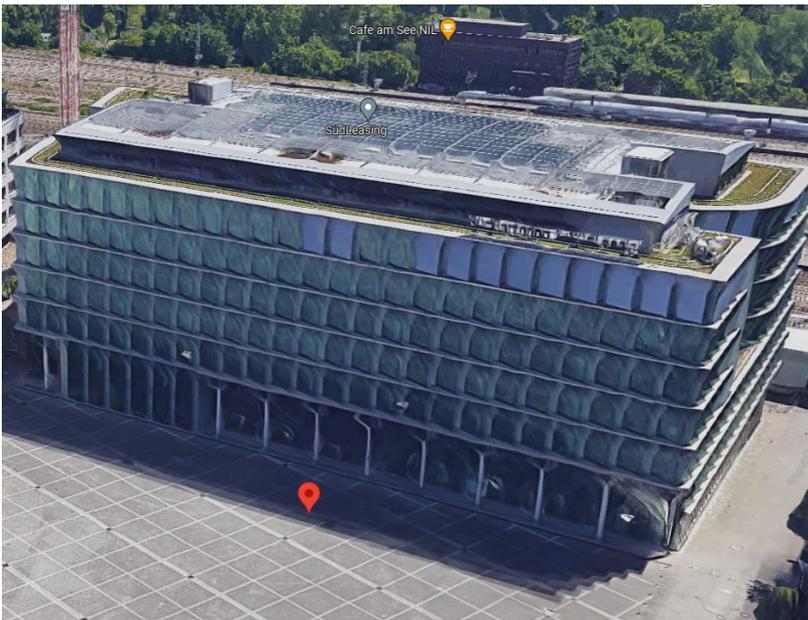
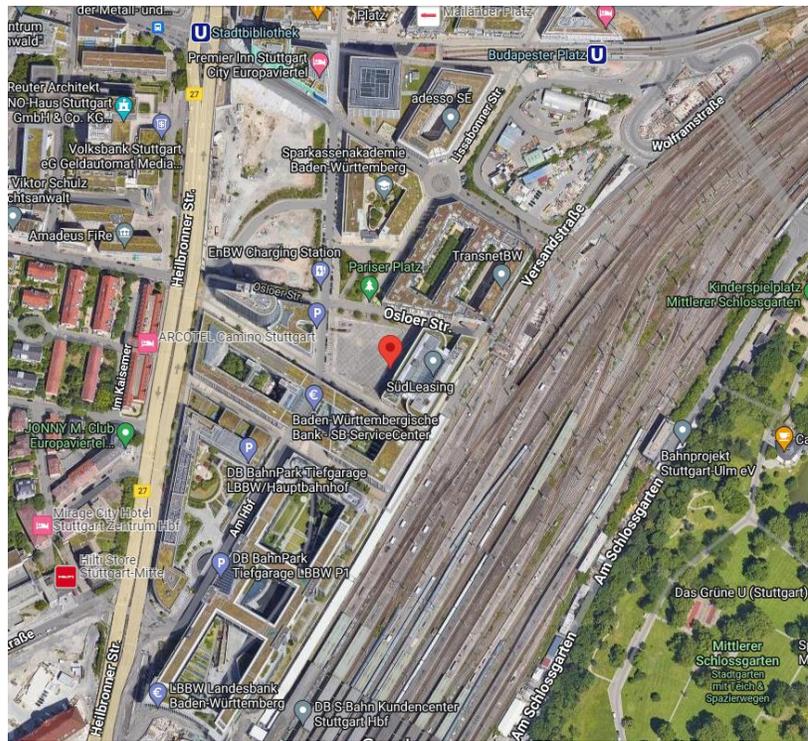
Immobilienbestand 2023 der STINAG-Gruppe

(Nutzfläche 2023: 116.764 m²)



■ AKTUELL PER 31.12.2024

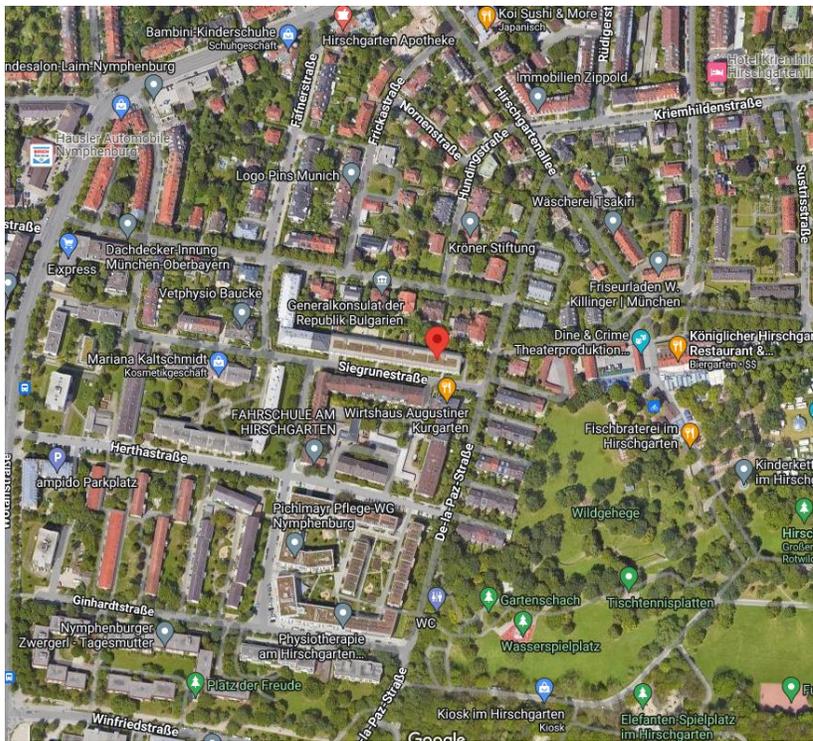
- Keine Immobilienerwerbe, vorgesehen erst ab 2025 aufgrund Marktstabilisierung und Vorhandensein potenzieller, attraktiver Investitionsalternativen.
- Rückgang in den Assetklassen, Gastronomie, Einzelhandel und Praxen resultiert aus dem entwicklungsbedingten Abriss des Objektes Königstraße 51.



Objektnummer	1301
Adresse	Pariser Platz 7, 70173 Stuttgart
Mietvertragliche Nutzung	teilweise steuerpflichtige Vermietung
Objektgesellschaft	STINAG Pariser Platz GmbH & Co. KG

Kerndaten

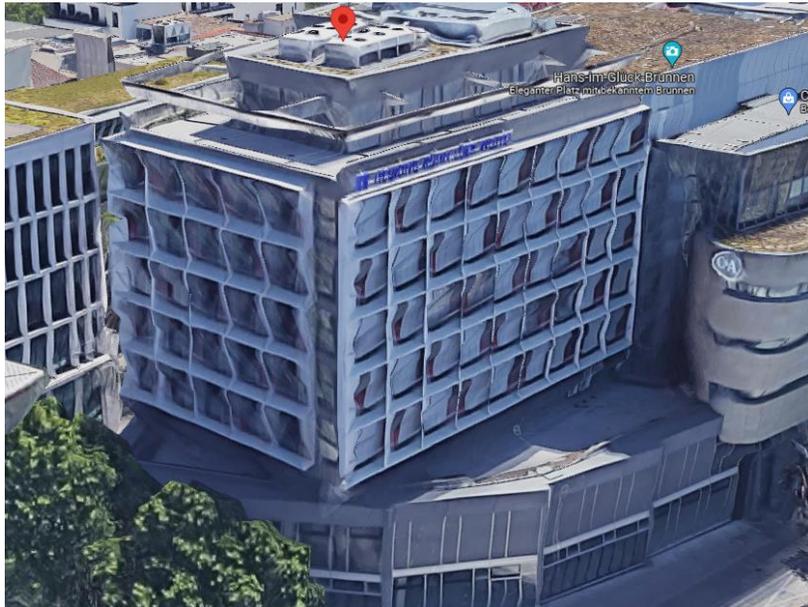
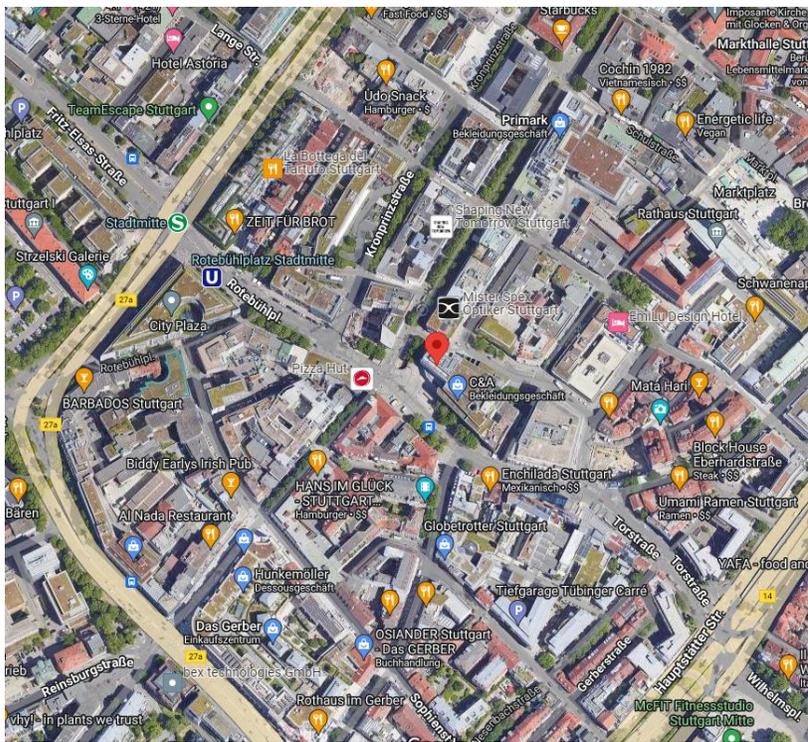
Erwerbsjahr	2005
Baujahr	2004/2005
Jahr d. letzten umfangr. Sanierung	-
Flurstücksnummer	9080/8
Bruttogrundfläche gerundet circa	24.660,00 m ²
Grundstücksfläche	3.483,00 m ²
Denkmalschutz	nein
Geschosse oberirisch (EG bis DG)	8
Geschosse unterirdisch	4
Geschosse unterirdisch	4
Dachform	Flachdach
Baurechtliche Nutzung	Bürohaus
Stellplätze innen	125
Stellplätze außen	0



Objektnummer	1402	
Adresse	Siegrunstraße 4-10, 80639 München	
Mietvertragliche Nutzung	steuerfreie Vermietung	
Objektgesellschaft	STINAG De La Paz Immobilienverwaltung GmbH&Co.KG	

Kerndaten

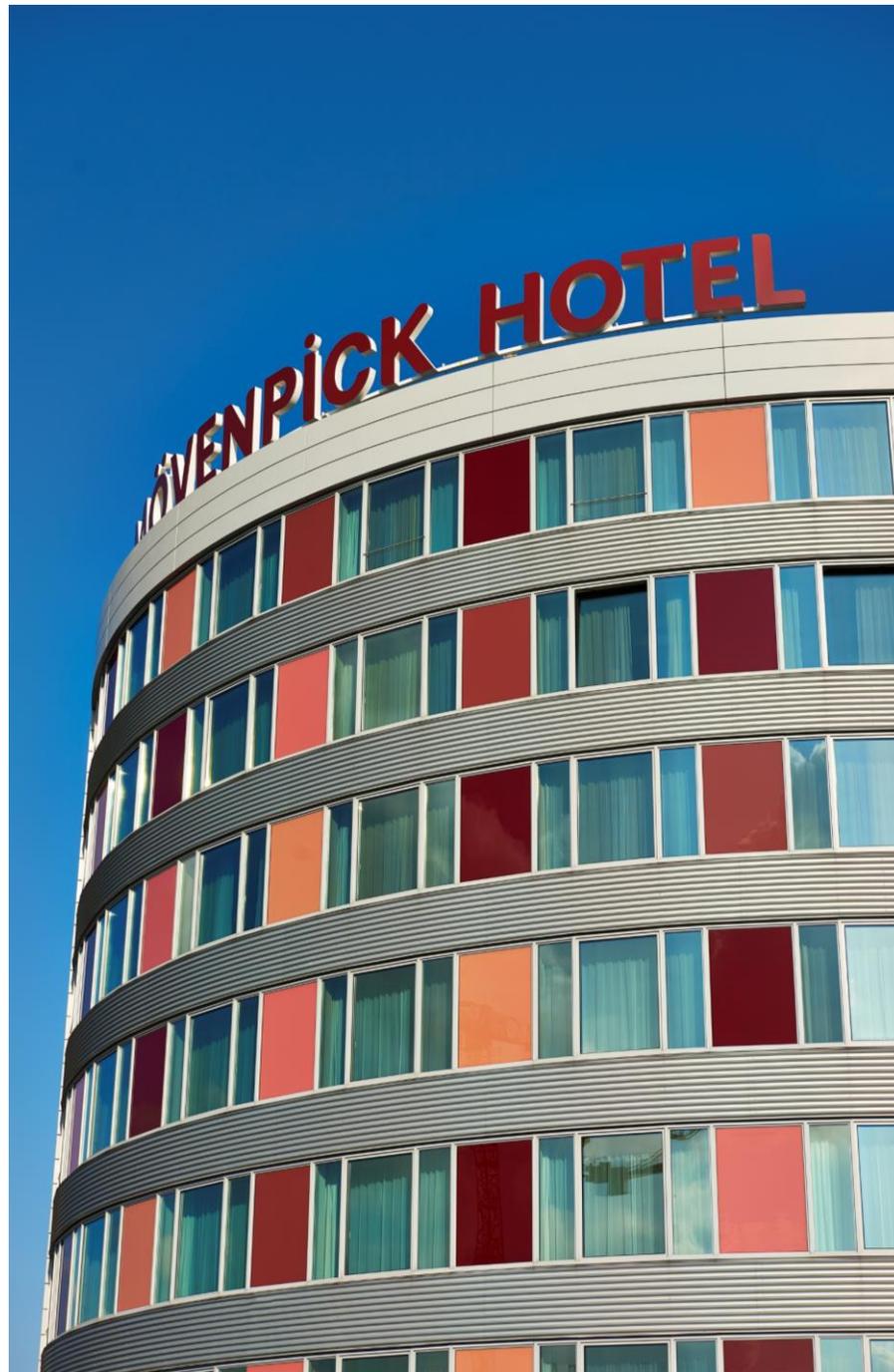
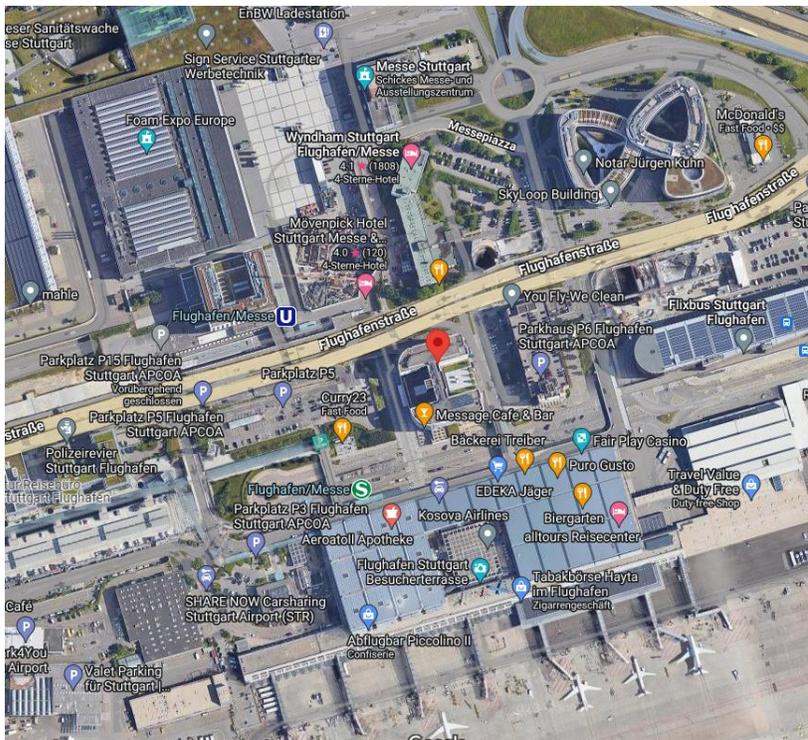
Erwerbsjahr	2004
Baujahr	2004/2016
Jahr d. letzten umfangr. Sanierung	-
Flurstücksnummer	108
Bruttogrundfläche gerundet circa	10.500,00 m ²
Grundstücksfläche	4.401,00 m ²
Denkmalschutz	nein
Geschosse oberirdisch (EG bis DG)	5
Geschosse unterirdisch	1
Geschosse unterirdisch	1
Dachform	Flachdach
Baurechtliche Nutzung	Mehrfamilienhaus
Stellplätze innen	79
Stellplätze außen	0



Objektnummer	1502
Adresse	Königstraße 45, 70173 Stuttgart
Mietvertragliche Nutzung	steuerpflichtige Vermietung
Objektgesellschaft	STINAG KÖ45 Grundbesitz GmbH & Co. KG

Kerndaten

Erwerbsjahr	1956
Baujahr	1958
Jahr d. letzten umfangr. Sanierung	2019
Flurstücksnummer	164/7
Bruttogrundfläche gerundet circa	7.614,00 m ²
Grundstücksfläche	901,00 m ²
Denkmalschutz	nein
Geschosse oberirisch (EG bis DG)	9
Geschosse unterirdisch	2
Dachform	Flachdach
Baurechtliche Nutzung	Büro- und Geschäftshaus
Stellplätze innen	20
Stellplätze außen	0



Objektnummer	1601
Adresse	Flughafenstraße 50, 70629 Stuttgart
Mietvertragliche Nutzung	steuerpflichtige Vermietung
Objektgesellschaft	STINAG Hotel GmbH & Co. KG

Kerndaten

Erwerbsjahr	2007
Baujahr	2007
Jahr d. letzten umfangr.	-
Sanierung	-
Flurstücksnummer	7805/9
Bruttogrundfläche gerundet circa	25.650,00 m²
Grundstücksfläche	5.666,00 m²
Denkmalschutz	nein
Geschosse oberirrisch (EG bis DG)	8
Geschosse unterirdisch	1
Geschosse unterirdisch	1
Dachform	Flachdach
Baurechtliche Nutzung	gewerbliche Baufläche
Stellplätze innen	98
Stellplätze außen	0



Objektnummer	2701
Adresse	Am Großmarkt 10, 76137 Karlsruhe
Mietvertragliche Nutzung	steuerpflichtige Vermietung
Objektgesellschaft	STINAG CarlsCube GmbH&Co.KG

Kerndaten

Erwerbsjahr	2022
Baujahr	2022
Jahr d. letzten umfangr. Sanierung	-
Flurstücksnummer	49156
Bruttogrundfläche gerundet circa	0,00 m ²
Grundstücksfläche	3.023,00 m ²
Denkmalschutz	nein
Geschosse oberirisch (EG bis DG)	7
Geschosse unterirdisch	1
Geschosse unterirdisch	1
Dachform	Flachdach
Baurechtliche Nutzung	gewerbliche Baufläche
Stellplätze innen	55
Stellplätze außen	0

AKTUELLE PROJEKTIERUNGEN - GESAMTBETRACHTUNG

Rotebühlplatz 18

Immobilie wurde im Dezember 2024 fertiggestellt und ist voll vermietet.

PROJEKTENTWICKLUNG

ROTEBÜHLPLATZ 18



■ Projektedaten

- Baujahr 1890.
- 5 Geschosse oberirdisch / 1 Geschoss unterirdisch.
- Bruttogeschossfläche 770 m²
- Mietfläche 410 m²

■ Fertigstellung Dezember 2024 erfolgt

- Eröffnung Gastronomie Dezember 2024.
- Wohnungen sind vermietet.

■ Revitalisierungskosten 2,0 Mio. Euro

■ Jahresmiete 0,3 Mio. Euro

GASTRONOMIEFLÄCHE
168 m²

WOHNFLÄCHE
242 m²

BUCHWERT
Lag zum Zeitpunkt der Revitalisierung
bei 0 Mio. Euro.

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
117 m²





Die eigenen **Projektentwicklungen von drei Geschäftshäusern** in der Stuttgarter Innenstadt

■ **Tübinger Straße 17b**

- Baugenehmigung liegt vor.
- Ausschreibung Gewerke erfolgt derzeit.
- Fertigstellung Ende 2026.

PROJEKTENTWICKLUNG TÜBINGER STRASSE 17B



■ Projektedaten

- Baujahr 1899 - Denkmalschutz.
- 6 Geschosse oberirdisch / 1 Geschosse unterirdisch.
- Bruttogeschossfläche 4.297 m².
- Mietfläche 2.600 m²

■ Aktueller Projektstand

- Baugenehmigung liegt vor.
- Komplette Entmietung zum 31.01.2025.

■ Revitalisierungskosten 9,1 Mio. Euro

■ Jahresmiete 0,9 Mio. Euro

BÜRO-/PRAXISFLÄCHE
1.700 m²

WOHNFLÄCHE
900 m²

KAUFPREIS
9,7 Millionen Euro.

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
800 m²

■ Tübinger Straße 6

- Baugenehmigung wird erwartet.
- Ausschreibung Gewerke erfolgt derzeit.
- Fertigstellung 1. Jahreshälfte 2027.

PROJEKTENTWICKLUNG TÜBINGER STRASSE 6



■ Projektedaten

- Baujahr 1911 – kein Denkmalschutz.
- 6 Geschosse oberirdisch / 1 Geschoss unterirdisch.
- Bruttogeschossfläche 4.325 m².
- Revitalisierte Mietfläche 2.858,50 m²

■ Aktueller Projektstand

- Bauantrag kurzfristig aufgrund Taskforce Baurechtsamt erwartet.
- Entkernung erfolgte derzeit (genehmigungsfrei).

■ Revitalisierungskosten 11,3 Mio. Euro

■ Jahresmiete 1,1 Mio. Euro

BÜRO-/PRAXISFLÄCHE
2.450 m²

EINZELHANDELSFLÄCHE
409 m²

KAUFPREIS
12,25 Millionen Euro.

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
884 m²

■ Königstraße 51

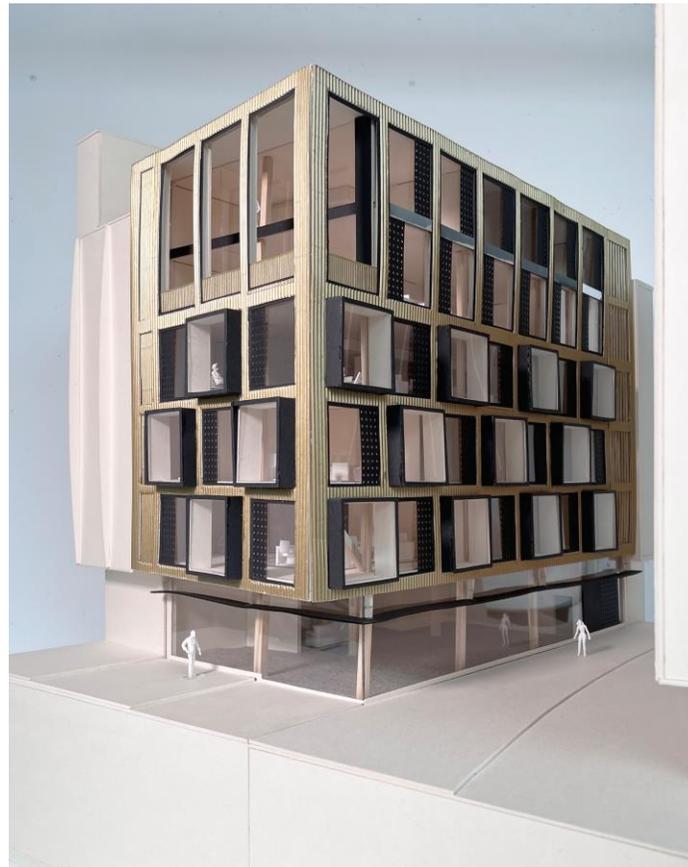
- Baurechtliche Situation erlaubt kein weiteres Stockwerk.
- Bruttoanfangsrendite ist damit unzureichend.
- Strategische Entscheidung muss hier getroffen werden.

Gesamtentwicklungen

→ Gesamtinvestitionsvolumen von noch ca. 44,7 Millionen Euro, dies führt gesamt betrachtet zu einer Bruttoanfangsrendite von rund 5 %.

PROJEKTENTWICKLUNG

KÖNIGSTRASSE 51



■ Projektedaten

- Baujahr 1969.
- 6 Geschosse oberirdisch / 4 Geschosse unterirdisch.
- Bruttogeschossfläche 2.900 m²
- Mietfläche 1.800 m²

■ Aktueller Projektstand

- Gebäude ist inklusive Erdgeschoss abgerissen.
- Bauantrag befindet sich im Taskforce-Prozess des Baurechtsamtes.
- Zielrendite aufgrund fehlenden Stockwerks nicht erzielbar.

■ Neubaukosten 13,8 Mio. Euro

■ Jahresmiete 0,6 Mio. Euro

BÜRO-/PRAXISFLÄCHE
1.200 m²

EINZELHANDELSFLÄCHE
215 m²

CLUB
385 m²

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
800 m²

■ Wohnprojektentwicklung Neue Mitte Bickenbach

- Abnahmereife des Objektes war zum 31.12.2024 nicht gegeben.
- Erhebliche bauliche Mängel vorliegend, die eine Abnahme nicht erlauben.
- Vertraglich bestehendes Rücktrittsrecht wurde zum 31.12.2024 ausgeübt.
- Aktueller Fortgang
 - Schiedsgutachterverfahren eingeleitet.
 - Schiedsgutachter wurde von IHK vorgeschlagen und wird nun bestellt.



FORWARD-DEAL BICKENBACH



■ Projektedaten

- Baujahr 2024.
- 6 Baukörper mit 74 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten
- 171 PKW-Stellplätze
- Bruttogeschossfläche 7.331 m²

■ Aktueller Projektstand

- Abnahmereife aufgrund erheblicher technischer Mängel nicht gegeben.
- Rücktrittsrecht ausgeübt zum 31.12.2024.
- Aktuell läuft Schiedsgutachterverfahren.

■ Jahresmiete ca. 1,5 Mio. Euro

→ Mietgarantie 17 Monate

WOHNFLÄCHE
6.508 m²

GEWERBEFLÄCHE
823 m²

KAUFPREIS
36,35 Millionen Euro

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
5.976 m²

KAPITEL 2

JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2024

UMSATZ-, ERGEBNIS-, CASHFLOW- ENTWICKLUNG SOWIE WESENTLICHE KPI'S DER STINAG GRUPPE



KONZERNABSCHLUSS STINAG AG ZUM 31.12.2024

BILANZ

■ Vermögens- und Finanzlage – Immobilieninvestitionen

Die konzernweiten Immobilieninvestitionen lagen in 2024 bei TEUR 4.461 (Vorjahr: TEUR 17.769).

<input type="checkbox"/> Projektierungsabschluss Rotebühlplatz 18	TEUR 1.951
<input type="checkbox"/> Projektierung Tübinger Straße 6	TEUR 1.300
<input type="checkbox"/> Projektierung Tübinger Straße 17b	TEUR 570
<input type="checkbox"/> Projektierung Königstraße 51	TEUR 502

■ Vermögens- und Finanzlage – **Miet- und Pachtforderungen**

- Bruttoforderungen:
 - Leichte Erhöhung mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr um TEUR 218 auf TEUR 3.182 aufgrund
 - offener Umsatzpachtabrechnungen der beiden Hotels sowie
 - Insolvenz Scotch & Soda.
 - Rückgang der Bruttoforderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr um TEUR 1.379 auf TEUR 1.802 durch
 - Tilgungszahlungen auf die Mietstundungen der Hotels.

■ Vermögens- und Finanzlage – **Sonstige Vermögensgegenstände**

- Die Sonstigen Vermögensgegenstände lagen bei TEUR 9.728, davon
 - Substanzerhaltungsanspruch Hotels 3.461 TEUR,
 - Geleistete Anzahlungen Bickenbach 3.672 TEUR.

■ Vermögens- und Finanzlage – **Finanzmittelbestand**

- Die flüssigen Mittel lagen zum Bilanzstichtag bei TEUR 11.961 nach TEUR 13.446 in 2023.

■ Vermögens- und Finanzlage – Rückstellungen

- Erhöhung Steuerrückstellungen um TEUR 146 auf TEUR 149
 - Zuführung Körperschaftssteuer 2024
 - sowie Zuführung Grundsteuer 2024 (CarlsCube TEUR 47).

- Die sonstigen Rückstellungen lagen bei TEUR 4.465 und folglich mit TEUR 297 über dem Vorjahr (TEUR 4.168), resultierend aus:
 - Rückgang ungewisse Risiken von TEUR 1.671 auf TEUR 647
 - Auflösung allgemeine Verpachtungsrisiken bei der STINAG Immobilien GmbH & Co. KG von TEUR 982.

 - Erhöhung Rückstellungen drohende Verluste um TEUR 514 auf TEUR 1.170 infolge Zuführung Zins-Swap TEUR 214 sowie Drohverlust Bickenbach TEUR 300.

■ Vermögens- und Finanzlage – **Verbindlichkeiten**

- Der Gesamtstand der Verbindlichkeiten zum 31.12.2024 lag bei TEUR 151.803 (TEUR -5.523).
- Verbindlichkeiten Kreditinstitute
Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verminderten sich um TEUR 4.598 auf TEUR 149.521 infolge
 - Darlehenstilgungen in Höhe von TEUR 5.998
 - bei gleichzeitiger Darlehensaufnahme von TEUR 1.400 (Tübinger Straße 17b).
- Rund 85,5 % der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben eine Restlaufzeit von >5 Jahren.
- Der Durchschnittszinssatz liegt bei 1,98 %.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG - KONZERNABSCHLUSS

	Ist 2024 TEUR	Ist 2023 TEUR	Abweichung TEUR	Erläuterung Ist 24 / Ist 2023
Umsatzerlöse	28.714	28.076	638	Erhöhung Mieterlöse um 0,7 Mio. EUR, zugleich teilweise Kompensation durch entwicklungsbedingte Mieterlösrückgänge. Zudem erhöhte Mietnebenkostenerlöse.
Sonstige Betriebliche Erträge	1.792	2.044	-252	Erhöhte Rückstellungsaufösungen von 1,0 Mio. EUR, keine Immobilienverkäufe.
Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.478	1.467	11	-
Personalaufwand	2.540	2.255	285	Erhöhter Personalstand sowie allgemeine Gehaltssteigerungen.
Abschreibungen	8.748	9.086	-338	Entwicklungsbedingter Abschreibungsstopp Tübinger Straße 6 sowie ganzjährige Auswirkung aus Verkauf Dornstetten (08/2023).
Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.560	6.036	1.524	Erhöhte Betriebskosten von 0,5 Mio. EUR (Betriebsnebenkosten) sowie Verwaltungskosten infolge Risikovorsorge für den Rücktritt Bickenbach (TEUR 500).
Betriebsergebnis	10.180	11.276	-1.096	

	Ist 2024 TEUR	Ist 2023 TEUR	Abweichung TEUR	Erläuterung Ist 24 / Ist 2023
Zinserträge	332	136	196	Vereinnahmung von Festgeldzinsen.
Zinsaufwendungen	2.975	3.066	-91	Leichter Rückgang durch Zinsoptimierung.
Finanzergebnis	-2.643	-2.930	-287	
Steuern vom Einkommen und Ertrag	1.183	1.223	-40	-
Sonstige Steuern	1.083	809	274	-
Konzernjahresüberschuss	5.271	6.314	-1.043	

■ Ertragslage - **Umsatzerlöse**

□ Anstieg der Umsatzerlöse in 2024 auf TEUR 28.714 nach TEUR 28.077 im Vorjahr.

in TEUR	2024	2023	Veränderung
Mieterlöse	24.845	25.093	-248
Mietnebenkosten	3.258	2.624	634
Sonstige Umsatzerlöse	611	360	251
Gesamt	28.714	28.077	637

□ Mieterlöse Immobilien (Exkurs)

Der Anstieg der Mieterlöse (TEUR +682) resultiert aus:

- CarlsCube TEUR +100 (Indexerhöhung 01.2024).
- Pariser Platz TEUR +265 (Indexmieterhöhung ab 05.2024).
- Königstraße 45 TEUR +357 (ganzjährige Miete Block House und Indexanpassung Heuking 06.2024).
- Tübinger Straße 17b TEUR +46 (Miete Casino).
- De La Paz TEUR +72 (Indexmieterhöhung).
- Microappartements TEUR +115 (Indexanpassung 06.2024 und höhere Umsatzpachten).

□ Mieterlöse Immobilien (Exkurs)

Gegenläufig kam es zu folgenden Mieterückgängen:

- Parkhaus KG TEUR -73 (Kündigung Stellplätze)
- Invest AG TEUR -162 (Verkauf Dornstetten)
- Immo KG TEUR -34 (Insolvenz Scotch & Soda)
- Tü6 KG TEUR -75 (Mietbeendigung wegen Projektierung)
- FF&E Hotels TEUR -184 (Rückgang Umsatzpachten; Vorjahr
periodenfremde Anteile)

■ Ertragslage - **Sonstige betriebliche Erträge**

- Zum Ende des Geschäftsjahres 2024 lagen die sonstigen betrieblichen Erträge bei TEUR 1.792 nach TEUR 2.044 im Vorjahr.
- Erträge aus Anlagenabgängen/Zuschreibungen
 - Rückgang um TEUR 1.292 aufgrund Verkauf Dornstetten im August 2023.
- Erträge aus Auflösungen von Rückstellungen
 - Erhöhung auf TEUR 1.044 aufgrund Auflösungserträge für Verpachtungsrisiken bei der Immo KG mit TEUR 982.

■ Ertragslage – **Personalaufwendungen**

Die Personalaufwendungen stiegen leicht an von TEUR 2.255 in 2023 auf TEUR 2.540 in 2024, resultierend aus

- der jährlichen Gehaltsanpassung sowie sozialen Abgaben (5 %),
- Personalzugängen im Jahresdurchschnitt 20 Beschäftigte im Vorjahr 17 Beschäftigte.

■ Ertragslage - **Sonstige betriebliche Aufwendungen**

- Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 1.523 auf TEUR 7.559.

	2024 (in TEUR)	2023 (in TEUR)	Veränderung
Aufwendungen für den Betrieb	4.713	4.174	539
Aufwendungen für die Verwaltung	2.244	1.598	646
Buchverluste aus Anlagenabgängen / Drohverluste und Abschreibungen auf Umlaufvermögen	276	145	131
Sonstige Aufwendungen	327	119	208
Gesamt	7.560	6.036	1.524

GESCHÄFTSKENNZAHLEN 2024 – KONZERNABSCHLUSS STINAG-KONZERN

Kennzahlen Vermögens- und Finanzlage		2024	2023	2022	2021	2020
Investitionen	Mio. EUR	4,5	19,6	56,3	45,3	25,5
Anlagenquote	%	0,92	0,91	0,91	0,89	0,89
Marktwert Immobilienportfolio	Mio. EUR	596	560	595	550	500
NAV	Mio. EUR	166,6	120,8	167,8	219,9	213,4
Stille Reserven (vor Verb. Kreditinstitute)	Mio. EUR	316,1	274,9	316,6	319,0	295,9
Liquidität	Mio. EUR	12,0	13,4	14,0	16,7	16,9
Eigenkapitalquote	%	47,2	46,8	46,8	56,6	61,0
Eigenkapital	Mio. EUR	149,4	151,3	151,3	152,4	153,2
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	Mio. EUR	149,5	154,1	148,8	99,1	82,5
Fremdkapitalquote	%	0,47	0,47	0,47	0,37	0,33
Loan to Value (LTV)		0,25	0,275	0,25	0,19	0,17
Tilgungen	Mio. EUR	6,0	4,3	4,7	2,4	1,9

GESCHÄFTSKENNZAHLEN 2024 – KONZERNABSCHLUSS STINAG-KONZERN

Kennzahlen Ertragslage		2024	2023	2022	2021	2020
Umsatzerlöse	Mio. EUR	28,7	28,1	24,4	21,6	19,2
Abschreibungen	Mio. EUR	8,7	9,1	8,9	8,1	7,2
Aufwandspositionen	Mio. EUR	11,6	9,7	9,2	8,4	8,8
Zinsaufwendungen	Mio. EUR	3,0	3,1	2,0	2,0	2,2
EBIT	Mio. EUR	10,2	11,3	8,3	8,0	6,5
EBITDA	Mio. EUR	18,9	20,4	17,2	16,1	13,7
EBIT-Marge	%	35,6	40,2	34,0	37,0	33,9
EBITDA-Marge	%	65,9	72,6	70,5	74,5	71,4
EPS	EUR	0,35	0,42	0,35	0,31	0,18
Jahresergebnis	Mio. EUR	5,3	6,3	5,1	4,6	2,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	Mio. EUR	17,3	16,6	11,1	10,4	6,5
Mitarbeiter	zum 31.12.	20	20	15	16	14

IMMOBILIENSPEZIFISCHE KPI'S 2020 / 2024

Kennzahlen Ertragslage		2024	2023	2022	2021	2020
Umsatzerlöse	Mio. EUR	28,7	28,1	24,4	21,6	19,2
Mieterlöse	Mio. EUR	24,8	25,1	22,0	19,2	17,1
Betriebskosten	Mio. EUR	4,7	4,2	3,5	2,9	2,6
Mietforderungen	Mio. EUR	4,3	5,6	5,6	7,1	3,5
Mietausfall	Mio. EUR	0	0	0,2	0,1	0,4
EWB	Mio. EUR	0,7	0,5	0,5	1,4	2,1
Nutzfläche	m ²	115.142	116.764	116.683	106.221	100.385
Leerstand	%	1,8	1,0	0,95	1,0	1,5

JAHRESABSCHLUSS STINAG AG ZUM 31.12.2024

Bilanz

■ Vermögens- und Finanzlage – **Immobilieninvestitionen**

- Zugänge in Form von Ausleihungen / Darlehensgewährungen in Höhe von TEUR 2.124.
 - STINAG Tü6 TEUR 1.664
 - STINAG Immo TEUR 230
 - STINAG Kö45 TEUR 230

- Zugänge Grundstücke und Gebäude in Höhe von TEUR 1.951
Revitalisierung Rotebühlplatz 18.

- Zugang Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von
TEUR 1.952 aufgrund Aktivierung passiver latenter Steuern.

■ Vermögens- und Finanzlage – **Umlaufvermögen / Forderung Lieferungen und Leistungen**

Entwicklung Forderungen LuL

Der Forderungsbestand lag bei TEUR 1.153 (Vorjahr: TEUR 945).
Die Einzelwertberichtigungen lagen per 31.12.2025 bei TEUR 216 (Vorjahr: TEUR 196).

■ Vermögens- und Finanzlage – **Verbindlichkeiten**

- Wesentliche Positionen der Verbindlichkeiten von insgesamt TEUR 63.853 zum 31.12.2024 (Vorjahr: TEUR 63.731) sind:
 - Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitute TEUR 50.107 (Vorjahr: TEUR 50.198).
 - Der Rückgang resultiert aus der Tilgung des Darlehens für das Objekt Göppingen in Höhe von TEUR 90 p. a.
 - Der Durchschnittsfremdkapitalzinssatz lag bei 2,3 % zum Jahresende.
 - Die Struktur der Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stellt sich wie folgt dar:

□ Bis 1 Jahr	TEUR	90	(Vorjahr: TEUR	90)
□ 1 bis 5 Jahre	TEUR	360	(Vorjahr: TEUR	360)
□ > 5 Jahre	TEUR	49.658	(Vorjahr: TEUR	49.748)

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG - EINZELABSCHLUSS

	Ist 2024 TEUR	Ist 2023 TEUR	Abweichung TEUR	Erläuterung Ist 24 / Ist 23
Umsatzerlöse	5.061	4.711	350	Erhöhte Mietnebenkostenerlöse sowie erhöhte Konzernumlage bei gleichzeitig sinkenden Mieten (Verkauf Dornstetten sowie Sondereffekte Hotels 2023).
Sonstige betriebliche Erträge	446	1.552	-1.106	Keine Immobilienverkäufe in 2024.
Abschreibungen	1.330	1.547	-244	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.542	4.674	868	Erhöhte Betriebskosten von 0,6 Mio. EUR (Betriebsnebenkosten) sowie erhöhte Verwaltungskosten für Dienstleistungsumlage.
Betriebsergebnis	-1.365	42	-1.380	

	Ist 2024 TEUR	Ist 2023 TEUR	Abweichung TEUR	Erläuterung Ist 24 / Ist 23
Erträge aus Beteiligungen	11.016	10.065	951	
Sonstige Zinserträge	244	117	127	
Finanzaufwendungen	1.169	1.172	-3	
Finanzergebnis	10.091	9.010	1.081	
Steuern vom Einkommen und Ertrag	1.338	1.674	-336	
Sonstige Steuern	46	54	-8	
Jahresüberschuss	7.342	7.323	19	

GESCHÄFTSKENNZAHLEN 2024 – EINZELABSCHLUSS

Kennzahlen der STINAG AG		2024	2023	2022	2021	2020
Eigenkapitalquote	%	67,6	68,4	70,5	79,9	81,6
Zins- und Finanzergebnis	Mio. EUR	10,1	9,0	8,6	8,5	7,9
Jahresergebnis	Mio. EUR	7,3	7,3	6,3	6,4	5,5
Dividende	EUR/Aktie	0,48	0,48	0,42	0,42	0,36
Ausschüttung	Mio. EUR	7,1	7,1	6,3	6,3	5,4
Ausschüttungsrendite	%	3,75	3,66	2,53	2,10	1,8
KGV		26,12	26,73	39,52	45,81	52,97
Cashflow nach DVFA	EUR/Aktie	0,59	0,61	0,53	0,51	0,43
Börsenkurs	31.12	12,80	13,10	16,60	19,70	19,60
Marktkapitalisierung	31.12	190,55	195,02	247,12	293,3	291,8

FAZIT ZUR 5-JAHRES-ENTWICKLUNG 2020 - 2024

INVESTMENT- UND GESCHÄFTSOPTIMIERUNGSAKTIVITÄTEN

■ Trotz des herausfordernden Marktumfeldes mit geopolitischen Unsicherheiten und volatilen Immobilienmärkten konnte die STINAG ...

- ein durchschnittliches jährliches Umsatzwachstum von 9,8 % erzielen.
- die Umsatzerlöse von 19,2 Millionen Euro (2020) auf 28,7 Millionen Euro (2024) steigern.
- das EBIT um 57 % auf 10,2 Millionen Euro in 2024 erhöhen.
- den operativen Cashflow von 6,5 Millionen Euro in 2020 auf 17,3 Millionen Euro in 2024 verbessern.

→ Dies ist das Ergebnis

- einer klar fokussierten Investitionsstrategie mit dem Auf- und Ausbau des Immobilienportfolios und der Optimierung der Mieterstruktur.
- eines aktiven Portfoliomanagements und gezielter, zukunftsorientierter Akquisitionen.

KAPITEL 3

**DIVIDENDEN- UND KURSENTWICKLUNG
VS.
PORTFOLIO- UND UNTERNEHMENSWERT**



KURS- UND MARKTKAPITALISIERUNGSENTWICKLUNG



KURS- UND MARKTKAPITALISIERUNGSENTWICKLUNG

5-Jahres-Performance	-37 %
3-Jahres-Performance	-22 %
Kurs Dezember 2020	19,60 Euro
Kurs Dezember 2022	16,60 Euro
Kurs Dezember 2024	12,80 Euro
Marktkapitalisierung Dezember 2020	291,8 Mio. Euro
Marktkapitalisierung Dezember 2022	247,1 Mio. Euro
Marktkapitalisierung Dezember 2024	190,6 Mio. Euro
VS.	
Aktueller Wert Immobilienportfolio	596,0 Mio. Euro
./ Buchwert 31.12.2024	279,9 Mio. Euro
Stille Reserven	316,6 Mio. Euro
Stille Reserven (nach Abzug Bankdarlehen)	167,1 Mio. Euro

KAPITEL 4

AUSBLICK 2025, 2026 UND 2027



AUSBLICK 2025, 2026 UND 2027

Konzernweit	Ist 2023	Ist 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027
Umsatzerlöse	28,1 Mio. EUR	28,7 Mio. EUR	29,5 Mio. EUR	30,4 Mio. EUR	33,3 Mio. EUR
Jahresergebnis	6,3 Mio. EUR	5,3 Mio. EUR	4,6 Mio. EUR	4,6 Mio. EUR	6,5 Mio. EUR
EBIT	11,3 Mio. EUR	10,2 Mio. EUR	10,6 Mio. EUR	10,9 Mio. EUR	13,6 Mio. EUR
EBIT-Marge	40,2 %	35,6 %	36 %	36 %	41 %
EBITDA	20,4 Mio. EUR	18,9 Mio. EUR	19,9 Mio. EUR	20,4 Mio. EUR	23,9 Mio. EUR
EBITDA-Marge	72,6 %	65,9 %	67 %	67 %	72 %
EPS	0,42 EUR	0,35 EUR	0,31 EUR	0,31 EUR	0,44 EUR

■ **Ab 2025 positive Ergebniseffekte durch**

- die erstmals ganzjährige Vermietung des Objektes Rotebühlplatz 18.
- höhere Mieteinnahmen aus den Hotelimmobilien.

■ **Ab Ende 2026 positive Ergebniseffekte durch**

- die Realisierung der aktuell laufenden Projektentwicklung Tübinger Straße 17b.

■ **Ab Ende 2027 positive Ergebniseffekte durch**

- die Realisierung der aktuell laufenden Projektentwicklung Tübinger Straße 6.

Zusätzlich gezielte Investitionen von bis zu 80,0 Millionen Euro in den Jahren 2025 und 2026 in den Assetklassen Senior Living, Betreutes Wohnen, Gesundheitszentren, gemischt genutzte Immobilien.

POTENZIELLE INVESTMENTS

■ Weitere Investitionen in Bestandsimmobilien

- Investitionsvolumen bis zu 80,0 Millionen Euro bis Ende 2026.
- Keine revitalisierungsbedürftigen Bestandsobjekte.
- Bestandsobjekte müssen sofort zu Ergebnis und Cashflow führen.
- Assetklassen: Pflege, Senior-Living, Ärztehäuser, Gesundheitszentren, Mixed-used-Immobilien.
- Weitere Steigerung der Mieterlöse, Ergebnis und Cashflow von 10 % bis 15 %.

■ Aktuelle Due Diligence-/Vertragsabschluss-Prozesse

- Betreutes Wohnen Großraum Stuttgart.
- Senior Living Süden von Baden-Württemberg.
- Geschäftshäuser in Top-Städten.



STINAG
STUTT GART INVEST AG

VIELEN DANK

FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

STINAG STUTT GART INVEST AG

Heike Barth
Tübinger Straße 41
70178 Stuttgart

Postfach 10 43 51
70038 Stuttgart

Telefon 0711 93313 600
E-Mail info@stinag-ag.de
Web www.stinag-ag.de