



**STINAG**  
STUTT GART INVEST AG

# Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2025 der STINAG Stuttgart Invest AG, Stuttgart

WKN 731800; Börsenkürzel STINAG

## Inhaltsverzeichnis

1. Konzern-Zwischenlagebericht zum 30. Juni 2025
  - 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 2025
  - Konzernbilanz zum 30. Juni 2025
  - Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das 1. Halbjahr 2025
  - Verkürzter Anhang für das 1. Halbjahr 2025

---

## 1. Konzern-Zwischenlagebericht zum 30. Juni 2025

### Allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen im Berichtszeitraum

Die Deutsche Wirtschaft hat zwei Rezessionsjahre (2023 und 2024) in Folge hinter sich. Angesichts des Zoll- und Handelskonfliktes mit den USA, der Eskalation im Nahen Osten, den Problemen im Chinageschäft sowie den weiteren geopolitischen Herausforderungen wird im Jahr 2025 mit einer Stagnation gerechnet. Einige Stimmen gehen für das Jahr 2025 sogar von einem Rückgang des BIP in Deutschland von 0,3 % aus, was damit das dritte Jahr in Folge ohne Wachstum wäre. Die Inflation in Deutschland hat sich im Laufe des ersten Halbjahres 2025 weiter positiv entwickelt und lag Ende Juli bei 2,0 %. Insbesondere weiter sinkende Energiepreise, trotz sich nach wie vor verteuender Lebensmittel und Dienstleistungen, haben hierzu geführt. Damit sollte die Zeit der Hochinflation zunächst einmal vorüber sein. Allerdings ist der mittel- bis langfristige Kampf gegen die Inflation noch nicht beendet. Denn die preistreibenden Faktoren wie die

Demographie, der Klimawandel und die Deglobalisierung werden weiterhin ein Risiko für einen etwaigen Inflationsanstieg sein. Hinzu kommt, dass die im Bundestag beschlossene Rekordverschuldung des Bundeshaushaltes zur Modernisierung der Infrastruktur, Stärkung der Wirtschaft sowie der äußeren Sicherheit Deutschlands ebenso Auswirkungen auf die Inflations- und Zinsentwicklung im Euroraum haben kann. Betrachtet man die Zinsentwicklung, so liegt nach acht Zinssenkungen seit Juni 2024 in Folge zwar seit Juli 2025 der EZB-Leitzins bei 2,0 %, ob eine weitere Zinssenkung im September 2025 beschlossen wird, ist abhängig davon, inwieweit die Belastungen aus dem Zollkonflikt mit den USA stärker als erwartet ausfallen werden. Die Langfristzinsen hingegen bewegen sich nach wie vor auf einem hohen Niveau, bzw. maximal seitwärts. Diese Entwicklung führt zwar im besten Fall zu einer leichten Verbesserung der Transaktionsdynamik an den europäischen Immobilienmärkten, der Renditeverfall ist damit kurzfristig begrenzt, für eine wirtschaftliche Erholung des deutschen Immobilienmarktes ist dies jedoch unzureichend. Allenfalls eine eintretende Konjunkturstimulierung des Ausgabenprogramms und der Wirtschaftsreform der Bundesregierung könnte die Immobilienwirtschaft positiver stimmen.

Allerdings befindet sich die Immobilienbranche weiterhin in einer Finanzierungskrise. Die Refinanzierungslücke bei Gewerbeimmobilien liegt in den kommenden Jahren auf Milliardenhöhe. Es besteht die hohe Wahrscheinlichkeit von nicht unerheblichen Kreditausfällen, vor allem im Bereich der Projektentwickler; die Insolvenzwelle erfasst jedoch auch zunehmend die Bestandshalter. Zwischen 2019 und 2022 hat die gewerbliche Immobilienbranche in Deutschland Kredite in Höhe von 228 Milliarden Euro aufgenommen, wovon nach aktuellem Stand rund 50 Milliarden Euro an Darlehen bis 2028 gefährdet sind. In den kommenden Jahren stehen Refinanzierungen an, die jedoch in vergleichbarer Weise nicht mehr durchgeführt werden können, da die Immobilien zunehmend höheren Risiken ausgesetzt sind und folglich seitens der Banken die Vermögenswertsituation aufgrund der allgemeinen Wirtschaftslage sowie des veränderten Zinsumfelds - trotz der EZB-Zinssenkungen - negativer eingeschätzt wird. Damit steigt der Loan to Value und das Ausfallrisiko deutlich an. Von dieser Entwicklung sind vor allem Immobilienunternehmen betroffen, die zum Zeitpunkt des höchsten Preisniveaus Ende 2021 / Anfang 2022, aber auch in den letzten zehn Jahren, in denen die Immobilienpreise in Deutschland ein Allzeithoch aufgrund der günstigen Finanzierungsbedingungen infolge der Nullzinspolitik der EZB verzeichneten, Immobilien erworben und mit einem hohen Fremdkapitalanteil finanziert haben. Die hierdurch entstehende Finanzierungslücke ist vor allem bei Objekten festzustellen, die sich in weniger attraktiven Lagen befinden, ein hohes Gebäudealter aufweisen, nicht mehr den aktuellen Anforderungen der Energieeffizienz oder der Arbeitskonzepte entsprechen und sich damit die Vermietung schwierig darstellt bzw. hohe Leerstandsquoten gegeben sind. Zudem spielt die Mieterstruktur eine wesentliche Rolle, denn ist die Bonität des jeweiligen Mieters nicht gegeben, hat dies massive Auswirkungen auf eine etwaige Refinanzierung. Insgesamt wird damit die Refinanzierung zu weiteren Insolvenzen und Notverkäufen führen. Die Herausforderungen der Immobilienbranche sind bei weitem noch nicht ausgestanden. Insgesamt wird in der zweiten Jahreshälfte 2025, verstärkt aber im Jahr 2026, mit zunehmend „faulen“ Krediten gerechnet. Damit dauert die Korrektur auf den Immobilienkreditmärkten und folglich die Erholung auf dem Immobilienmarkt weiter an. Große Transaktionen sind nach wie vor dünn gesät, da zahlreiche Restrukturierungen auf der Investorensseite festzustellen sind. Eine Kreditverlängerung ist das Mittel der Wahl, auch wenn die Konditionen schlechter sind als die auslaufende Zinsbindung. Die Bankenwelt hat bis dato von harten Konsequenzen Abstand genommen. Vielmehr werden Altfälle restrukturiert, um die Eigenkapitalsituation der Banken nicht erheblich zu belasten.

Betrachtet man den deutschen Immobilieninvestmentmarkt im ersten Halbjahr 2025 so wurde lediglich ein Transaktionsvolumen von 14,3 Milliarden Euro erreicht, was einen Rückgang um 2,0 % im Vergleich zum Vorjahr bedeutet. Nach wie vor stehen Core- und Core-Plus-Objekte im Vordergrund des Investitionsgeschehens. Vor allem eigenkapitalstarke Investoren (Family-Offices, Privatinvestoren sowie internationale Investoren) mit einem geringen Fremdfinanzierungsanteil nutzen diese Marktphase, wengleich über die Top-7-Märkte betrachtet, ein deutlicher Rückgang des Investitionsvolumens von 38 % verzeichnet wurde. Wohnimmobilien stellen dabei die stärkste Assetklasse mit einem Anteil von 28 % dar, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien mit 21 %, Büroimmobilien liegen mit knapp 15 % dahinter. Ein deutliches Plus ist bei den Assetklassen Gesundheitsimmobilien und Hotels zu verzeichnen. Insgesamt verzögern die weiter bestehende Unsicherheit, die hohen Langfristzinsen und die verlängerten Entscheidungsprozesse der potenziellen Investoren die Marktbelebung. Betrachtet man die Preis- und Renditesituation, so bewegt sich diese im Core-Segment auf einem stabilen Niveau, wengleich bei risikoreichen Assets weitere Kaufpreisrückgänge und damit aber auch steigende Renditen zu verzeichnen sind. Insgesamt ist jedoch die Zeit der hohen Preisabschläge vorbei.

Der Vermietungsmarkt in Stuttgart zum 30. Juni 2025, hier vor allem die Vermietung von Büroflächen, bewegte sich auf dem Durchschnittsniveau der vergangenen fünf Jahre. Die Vermietungspreise zeigten mit Spitzenmieten von 37,00 Euro/m<sup>2</sup> und Durchschnittsmieten von 21,10 Euro/m<sup>2</sup> eine zur Marktanfrage angemessene Höhe auf, allerdings nehmen die Forderungen bezüglich der Gewährung von mietfreien Zeiten und Baukostenzuschüssen weiter zu. Der Büroflächenumsatz lag zum Ende des ersten Halbjahres 2025 bei rund 90.000 m<sup>2</sup> und damit 2 % unter dem Vorjahreszeitraum. Die Entwicklung der Leerstandsquote betrachtet, wies diese eine deutliche Erhöhung um 19 % auf und liegt derzeit bei durchschnittlich 6,4 %. Während in Zentrumslagen die Leerstandsquote 3,6 % ausmacht (zum 31.12.2024 rund 3,0 %) ist in peripheren Stadtteilen und bei Gebäuden aus den 90er Jahren und Anfang der 2000er Jahre eine Leerstandsquote von 10 % zu verzeichnen. Größter Anmieter war die öffentliche Hand mit einem Anteil von rund 35 %, Technologie- und Industrieunternehmen nehmen rund 22 % ein. Ein konjunktureller Rückenwind, der den Vermietungsmarkt stützt, ist bis dato noch nicht zu erkennen. Hierzu ist eine politische und wirtschaftliche Stabilisierung unverzichtbar.

Im Kontext der Entwicklungen der TOP-7-Städte ist das Stuttgarter Immobilientransaktionsvolumen drastisch eingebrochen. Im ersten Halbjahr 2025 betrug es gerade einmal 60 Millionen Euro, was ein Rückgang von 60 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum bedeutet. Hierbei handelt es sich nur um eine größere Transaktion im Zentrum von Stuttgart. In den vergangenen zwei Jahren hat sich der Anlagenfokus vor allem auf Gesundheits- und Sozialimmobilien, Bildungseinrichtungen sowie Wohnimmobilien gerichtet, infolge des schwächelnden Büro- und Einzelhandelsimmobilienmarktes. Neben den Citylagen Stuttgarts besteht der Wunsch der Investoren insbesondere darin, in sehr guten B-Städten innerhalb Baden-Württembergs zu investieren. Die Entwicklung der Spitzenrenditen für Büro- und Einzelhandelsimmobilien sowie Geschäftshäuser liegt stabil bei maximal 4,8 % in den Toplagen, bei risikoreicheren Investments in B- und C-Lagen sind Bruttoanfangsrenditen deutlich über 5 % erzielbar. Insgesamt wird bis Ende 2025 ein Transaktionsvolumen in Stuttgart von maximal 500 Millionen Euro erwartet.

Die Investitionsnachfrage im Bereich Büroimmobilien konzentriert sich vor allem auf attraktive Objekte in Toplagen, mit einer soliden langfristigen Mieterstruktur. Da begehrte

Lagen nur begrenzt verfügbar sind, ist damit auch das Transaktionsvolumen bei derartigen Objekten äußerst beschränkt. Aber, lediglich Core-Objekte sind attraktiv genug für ein finanzierbares Immobilieninvestment. Allerdings belastet die Leerstandsproblematik von Bürohäusern, vor allem in peripheren Lagen, das Investitionsgeschehen in dieser Assetklasse erheblich. Diese Problematik ist weiterhin auf die während der Coronapandemie eingeführten und gelebten hybriden Arbeitsmodelle zurückzuführen, obwohl Führungskräfte zunehmend die Rückkehr in die Büroräumlichkeiten fordern und umsetzen. Zugleich sind in den nächsten ein bis zwei Jahren noch hohe Fertigstellungszahlen von Bürogebäuden festzustellen. Ein mittel- und langfristiger Faktor hinsichtlich der Zukunftsperspektive von Büroarbeitsplätzen ist die demografische Entwicklung in Deutschland, die einen strukturellen Belastungsfaktor darstellt. Denn in den kommenden zehn Jahren dürfte die Bevölkerung in der Altersklasse zwischen 20 und 65 Jahren um rund 3,3 Millionen schrumpfen. Damit wirkt sich die künftige Entwicklung der Erwerbstätigenzahlen entsprechend dem Renteneintritt der Babyboomer senkend auf die Nachfrage nach Büroarbeitsplätzen aus. Ein verhaltenes Investmentgeschehen in Büroimmobilien ist damit auch in den kommenden Jahren gegeben.

Auf dem klassischen Wohnimmobilienmarkt wurde im ersten Halbjahr 2025 eine leichte Erholung sichtbar, die Preise befinden sich auf einem soliden Niveau, die Aktivitäten auf dem Transaktionsmarkt haben sich stabilisiert. Die Bruttoanfangsrenditen in den Top-7-Städten Deutschlands liegen in der Spitze bei maximal 3,8 %. Auch wenn ein Investment in Wohnimmobilien zunächst attraktiv erscheint, vor allem der Tatsache geschuldet, dass der Wohnungsmangel sich weiterhin auf einem hohen Niveau bewegt und bislang keine Abhilfe mittels der vermehrten Realisierung von Wohnungen erlangt werden konnte, darf die strukturelle Bevölkerungsentwicklung samt deren Einflussfaktoren aus langfristiger Investimentsicht nicht übergangen werden. Die Geburtenraten bewegen sich auf einem niedrigen Niveau, weisen sogar eine rückläufige Tendenz auf. Die aktuelle aber auch die für die kommenden Jahre begrenzende Zuwanderungspolitik wird sich aller Voraussicht nach auf einem deutlich niedrigeren Niveau als im vergangenen Jahrzehnt bewegen und damit die in Rente gehende Bevölkerungszahl nicht kompensieren. In den kommenden 5 bis 10 Jahren wird sich die Nachfrage nach Wohnräumen verringern. Zugleich wächst der Trend nach mehr Wohnfläche pro Person sowie Wohnqualität. Der Anteil der Singlehaushalte wird sich damit stetig weiter erhöhen; allein in den vergangenen zehn Jahren ist der Anteil der Singlehaushalte auf rund 43 % gewachsen. Insgesamt wird in der Zukunft folglich ein Sättigungsniveau erreicht, was zu einer stabilen Entwicklung der Immobilienpreise sowie Mieten führen wird.

Anders stellt sich die Situation im Bereich des seniorengerechten Wohnens dar. Die alternde Bevölkerungsentwicklung in Deutschland führt unweigerlich zu einer erhöhten Nachfrage in den unterschiedlichsten Kategorien. Ein langes selbstbestimmtes Wohnen spielt für die Bevölkerungsgruppe der „Silver Ager“ eine immer größer werdende Rolle. Eine hohe Wohnqualität, eine angemessene nicht zu große Wohnfläche sowie Serviceleistungen und Unterstützungssicherheit im Alter werden zunehmend gefordert. Die Nachfrage nach Senior Living sowie Betreutem Wohnen nimmt folglich stetig zu, was zu einem steigenden Investitionsinteresse nach entsprechenden Objekten führt. Unabhängig davon, ob solch eine Immobilie als Betreibermodell oder als frei vermietbares Modell realisiert wird, muss die Lage samt der Bevölkerungsentwicklung, aber auch die Objektqualität und das individuell wählbare Rundum-sorglos-Paket stimmig sein, damit eine langfristige Vermietung und Renditeausschöpfung gewährleistet werden können.

Der Bedarf an klassischen Pflegeimmobilien wird infolge der zunehmend hochbetagten Bevölkerungsgruppe und letztendlich der steigenden Zahl der Pflegebedürftigen stetig zunehmen. Damit wird das Angebot künftig weiter ausgebaut werden müssen. Die Nachfrageseite ist auch in den kommenden Jahrzehnten gesichert. Allerdings ist auf der Angebotsseite eine weitergehende Begrenzung festzustellen was daran liegt, dass Entwickler solcher Immobilien wie auch Pflegeheimbetreiber immer häufiger in finanzielle Not geraten. Dies liegt in den wirtschaftlichen, finanziellen und betrieblichen Herausforderungen begründet. Die Bankenwelt betrachtet die klassischen Pflegeimmobilien im Rahmen von Betreibermodellen äußerst kritisch, die Anforderungen an die Finanzierung solcher Objekte wurde deutlich erhöht. Infolge von Insolvenzfällen in der Pflegebranche sind die Banken äußerst vorsichtig geworden. Betrachtet man den operativen Betrieb eines Pflegeheims, so ist die Nachhaltigkeit eines Betriebes erst ab einer Belegungsquote von 90 % gegeben. Die Anpassung der Pflegesätze an die aktuellen Kostenentwicklungen spielen ebenso eine große Rolle, die jedoch nicht im auskömmlichen Rahmen gegeben ist. Der schwerwiegendste Faktor ist jedoch die unzureichende Verfügbarkeit des Pflege-, Fach- und Hilfspersonals, aber auch die Personalstruktur in Form des Anteils festangestellter Pflegekräfte im Verhältnis zu teuren Zeitarbeitskräften. Nicht zuletzt ist für einen soliden Pflegebetrieb eine funktionierende Heimleitung und damit Managementstruktur von besonderer Bedeutung. Um die Kostensteigerungen sowie die hohen Personalkosten und den Verwaltungsaufwand auf Betreiberseite zu managen, sind eine klare Unternehmensplanung, Steuerung und ein klares Controlling unabdingbar. Dies ist die Grundlage dafür, dass sich Projektentwickler solcher Pflegeimmobilien und letztendlich die Eigentümerseite auf den Pflegeheimbetrieb aus Bonitäts- und Fortführungsgründen verlassen können. Für die Finanzierung einer Seniorenresidenz sind zudem die kostenoptimale Realisierung, der Standort, die Größe der Einrichtung, der Immobilienzustand, der Nutzungsmix und die Restlaufzeit des Pachtvertrages zur Erreichung solider Finanzierungsbedingungen erforderlich, um eine Pflegeimmobilie langfristig mit Spitzenrenditen von rund 5,4 % im Bestand zu halten. Ein geringeres Risiko umfassen die Assetklassen Betreutes Wohnen sowie Senior Living, was sich aber in einer geringeren Spitzenrendite zwischen 4,3 % und 4,5 % zeigt.

Der Hotelinvestmentmarkt hat im ersten Halbjahr 2025 deutlich an Fahrt aufgenommen. So lag das Transaktionsvolumen bei ca. 800 Millionen Euro. Rund 86 % des hierfür erforderlichen Kapitals sind aus dem Ausland für solche Investments zugeflossen. Zur Risikominimierung auf Investorenseite sind diese Investitionen vor allem in den TOP-7-Städten konzentriert, allen voran München und Berlin. Die Nachfrage erstreckt sich insbesondere auf Core- und Core-Plus-Objekte (rund 67 % des Transaktionsvolumens). Mit Spitzenrenditen von bis zu 5,25 % bewegen sich diese auf einem stabilen Niveau. Damit stehen Hotels auf Investorenseite wieder weit oben auf der Wunschliste. Die Übernachtungszahlen und Auslastungsquoten liegen wieder über dem Vor-Corona-Niveau infolge der zunehmenden Dynamik und Rückkehr der Geschäfts- sowie Privatreisenden. Ein deutlich steigender Trend ist auch bei den Zimmerraten festzustellen. Dies lässt die Expansionsmaßnahmen der Hotelketten weiterwachsen und ist die Grundlage für die erhöhte Attraktivität von Hotelinvestments auf Investorenseite. Allerdings ist auf der Hotelbetreiberseite zu beachten, dass sich diese mehr und mehr mit einer steigenden Kostenstruktur auseinandersetzen müssen. Dabei spielen nicht nur die Personalkosten, sondern auch die Preise für Energie, Lebensmittel und indexierte Pachten eine große Rolle. Des Weiteren sind noch die Altlasten aus der Coronazeit rückzuführen. Insgesamt ist die Profitabilität der Hotelbetreiber nicht unerheblich zurückgegangen, was die Konsolidierung auf dem Hotelmarkt weiter vorantreibt. Für die Schaffung einer soliden Zukunftsperspektive der Hotelbetreiber kann eine etwaige Anpassung der Vertragsstruktur

erforderlich werden, allerdings nicht in eine Überführung des Pacht- in einen Managementvertrag. Dieser ist zwar international Standard, jedoch keine tragende Lösung in Deutschland infolge der fehlenden Finanzierungsbereitschaft der Banken sowie der risikoaversen Aufstellung der Verpächter.

#### Geschäftsaktivitäten Immobilien

Die Herausforderungen, die der Immobilienmarkt an Immobilienunternehmen stellt, unabhängig davon, ob diese in den Bereichen Projektierung oder Bestandshaltung tätig sind, sind immens. Derartige Zyklen sind nur dann zu bewältigen, wenn die geschäftspolitische Ausrichtung vom Grundsatz her nicht mit hohen Risiken verbunden ist sowie die Änderungen der Marktbedingungen bereits frühzeitig erkannt, entsprechend notwendige Maßnahmen ergriffen und die Investitions- und Vermietungsstrategie daran optimiert ausgerichtet werden. Vor allem ist eine gesunde Eigenkapitalbasis und eine risikoaverse Fremdkapitalausstattung von grundlegender Bedeutung, unterlegt mit langfristigen, nicht spekulativen Zinssicherungen. Entsprechend ist der STINAG-Konzern von einer nachhaltigen Wachstumsstrategie geprägt, basierend auf einer soliden Eigenkapitalausstattung und einer Risikodiversifikation in zukunftsorientierte Assetklassen mit einem ausgewogenen Rendite-Risiko-Verhältnis. Die Immobilieninvestments in sehr guten bis guten Lagen sind folglich ein Garant für eine stetige Umsatz-, Ergebnis- und Cashflowsteigerung. Genau diese Herausforderungen des Immobilienmarktes stemmte die STINAG-Gruppe in den vergangenen fünf Jahren äußerst solide mit einer Steigerung der Umsatzerlöse auf 28,7 Millionen Euro im Jahr 2024 (durchschnittliche jährliche Erhöhung von rund 9,8 %), einer Verbesserung der EBIT-Entwicklung um 57 % auf 10,2 Millionen Euro im Jahr 2024 und einem wachsenden operativen Cashflow von 6,5 Millionen Euro im Jahr 2020 auf 17,3 Millionen Euro zum Ende 2024. Die Projektentwicklungspipeline wird Schritt für Schritt erst ab Mitte/Ende 2026 und 2027 realisiert sein. Parallel hierzu werden im Rahmen der leichten Markterholung weitere Investments in Bestandsobjekte mit sofortigen Ergebnis- und Cashflowauswirkungen, vor allem den Assetklassen Senior Living, Betreutes Wohnen, Gesundheitszentren sowie Mixed Use Objekte von bis zu 80 Millionen Euro Investitionsvolumen getätigt, um damit das Immobilienportfolio weiter auszubauen, abhängig natürlich von der Verfügbarkeit adäquater Immobilien.

Zum Halbjahresstichtag 30. Juni 2025 lagen die Nutzflächen weiterhin bei rund 115.000 m<sup>2</sup> im STINAG-Konzern. Die um projektentwicklungsbedingte Leerstände bereinigte, ermittelte Leerstandsquote lag bei 1,6 % (zum 31.12.2024 bei 1,8 %).

Die im Dezember 2024 fertiggestellte Projektierung Rotebühlplatz 18 war zum 01.01.2025 vollvermietet. Die ersten Mieteinnahmen hieraus wurden für das erste Halbjahr 2025 in Höhe von 0,15 Millionen Euro vereinnahmt.

Weitere potenzielle Wachstums- und damit Werttreiber in den kommenden Jahren sind unsere derzeit laufenden Projektentwicklungen in der Stuttgarter City - die Tübinger Straße 17b sowie die Tübinger Straße 6. Die aktuelle Baugenehmigungssituation, für die Tübinger Straße 17b liegt seit Februar 2025 die Baugenehmigung vor, für die Tübinger Straße 6 wird diese noch erwartet, führte zum Ende des ersten Halbjahres 2025 nochmals zu einem niedrigen Investitionsvolumen von rund 1,6 Millionen Euro für weitere Planungs- und Abrissleistungen.

Für das denkmalgeschützte Entwicklungsprojekt Tübinger Straße 17b wurde Mitte Februar 2025 die Baugenehmigung erteilt, nach einem über zweieinviertel Jahren dauernden

Genehmigungsprozess. Seit Ende Januar 2025 ist das Objekt komplett entmietet; bis dahin waren die Flächen im Erd- und ersten Obergeschoss an einen Casinobetreiber zu einer jährlichen Miete von rund 0,4 Millionen Euro vermietet. Seit Frühjahr 2025 erfolgt die Vergabe der einzelnen Gewerke, der Beginn der umfassenden Sanierung ist erfolgt. Mit Realisierung der Projektentwicklung und damit der Neuausrichtung dieser Immobilie werden auf rund 2.600 m<sup>2</sup> Mietfläche 14 nach modernsten Standards ausgestattete kleinere Wohneinheiten sowie eine Penthouse Wohnung, Gewerbeflächen im Erd- und im ersten Obergeschoss und eine kleine hochwertige Retailfläche entstehen. Derzeit erfolgen die Vermietungsaktivitäten hinsichtlich der Gewerbeflächen. Eine frühzeitige Vermietung an bonitätsstarke und zukunftsausgerichtete potenzielle Mieter bietet vor allem im Rahmen des heutigen äußerst volatilen Marktgeschehens nicht nur eine Vermietungssicherheit, sondern gewährt zudem mit der frühzeitigen Einbindung der Mieteranforderungen in die Ausführungsplanung die Möglichkeit der optimierten Kostensteuerung hinsichtlich des Gewerkausbaus. Mit der Fertigstellung der Revitalisierung kann frühestens Ende 2026 gerechnet werden.

Die Projektentwicklung Tübinger Straße 6 / Kleine Königstraße 2 ist bis auf die Fläche des Kinos (das bestehen bleibt) seit 30. Juni 2024 komplett entmietet. Die genehmigungsfreien Entkernungs- und Innenabrissmaßnahmen sind weitestgehend erfolgt. Mit der Neuausrichtung des Gebäudes werden hochwertige Büromietflächen mit einer Aufteilungsflexibilität der jeweiligen Ebenen von 200 m<sup>2</sup> bis 400 m<sup>2</sup> mit maximal neun Büroeinheiten mit 2.900 m<sup>2</sup> vom 1. bis zum 5. Obergeschoss geschaffen. Im Erd- und Untergeschoss sind Gewerbeflächen über zwei Einheiten vorgesehen. Diese Neuausrichtung bietet die Möglichkeit, das Objekt komplett als Single- oder Multi-Tenant zu vermieten. Die Vermietungsaktivitäten haben im Frühjahr 2025 begonnen. Aufgrund der Verzögerung bei der Baugenehmigungserteilung sowie baulicher Erfordernisse, kann das Objekt aller Voraussicht nach erst in der ersten Jahreshälfte 2027 fertiggestellt werden.

Mit Realisierung der obig ausgeführten Projektierungen in der Stuttgarter City, die nach Fertigstellung dem Bestandsimmobilienportfolio zugeführt werden, ist eine weitere Wertsteigerung des Immobilienportfolios der STINAG-Gruppe gegeben.

Die Neuprojektierung Königstraße 51 wurde bis auf Weiteres gestoppt. Unter Beachtung der weiteren baubehördlichen und der sich daraus ergebenden nachbarschaftsrechtlichen Anforderungen ist das zu Beginn der Entwicklung gesetzte Bruttorenditeziel bei weitem nicht zu erreichen, die Wirtschaftlichkeit dieser Projektierung ist nicht gegeben. Eine Aufstockung des Bauvorhabens um eine weitere Ebene, was sich auch im baulichen Kontext zu den Nachbargebäuden positiv auf die Quartierssituation auswirken würde, ist leider nicht umsetzbar. Auf Basis der nun feststehenden Gegebenheiten ist eine entsprechende Realisierung aus unternehmerischer Sicht nicht sinnvoll. Deshalb werden aufgrund dieser aktuellen Situation sowie etwaigen Perspektiven derzeit sämtliche strategische Entscheidungsparameter für diese Projektentwicklung gegeneinander abgewogen und entsprechende Szenarien analysiert im Hinblick darauf, welchen Einfluss diese Immobilienentwicklung für unser Portfolio kurz-, mittel- und langfristig haben kann und folglich, wie mit dieser Projektierung weiter verfahren wird. Eine grundlegende Entscheidung wird aller Voraussicht nach bis Ende 2025 erfolgen.

Die von externer Seite geplante und realisierte Projektentwicklung, der Wohnimmobilie „Neue Mitte Bickenbach“, wurde zum Ende des Jahres 2024 aufgrund fehlender Abnahmereife infolge erheblicher systemischer Baumängel in der technischen Ausführung, gegebenenfalls Planung des Gebäudes von der STINAG-Gruppe nicht

abgenommen und damit auch nicht in den Immobilienbestand überführt. Hierzu wurde ein Rücktrittsrecht, das in dem im November 2021 abgeschlossenen Forward-Deal Vertrag vereinbart wurde, fristgerecht zum 31. Dezember 2024 ausgeübt. Aus bautechnischer Sicht wurden von Seiten der STINAG vereidigte fachspezifische Gutachter bereits im Rahmen der Vorbegehungen zu einer etwaigen Abnahme eingesetzt, die die festgestellte fehlende Abnahmereife zuletzt zum 31.1.2024 bestätigten. Im Frühjahr 2025 wurde daraufhin ein von der Industrie- und Handelskammer ausgewählter Schiedsgutachter vorgeschlagen, der von Verkäufer- und Käuferseite beauftragt wurde. Ein erster Vor-Ort-Termin zur allgemeinen Sachverhaltsdarstellung fand im Juli 2025 statt, Folgetermine wird es Anfang / Mitte des zweiten Halbjahres geben. Abhängig von der technischen Begutachtung durch den Schiedsgutachter sind weitere rechtliche Schritte sowohl auf Käufer- als auch auf Verkäuferseite nicht ausgeschlossen.

Insgesamt konnte im Berichtsjahr weder hinsichtlich des Flächen- noch des Investitions- und Mietertragsvolumens ein Zugang verzeichnet werden. Die Expansionsstrategie im Rahmen von Bestandskäufen, die sofort zu Ergebnis- und Cashflowbeiträgen führen sollen, hat sich im Zuge der seit dem vierten Quartal 2024 leicht verbesserten, nun aber wieder stagnierenden Situation auf dem Immobilienmarkt hinsichtlich rentablen und unseren Kriterien eines Stresstests entsprechenden Immobilieninvestments gefestigt. Im ersten Halbjahr 2025 wurden Bestandsimmobilien der fokussierten Assetklassen in die Due Diligence Phase übergeleitet. Die entsprechenden Due Diligence- und Verhandlungsprozesse konnten aufgrund der in der heutigen Immobilienmarktlage erforderlichen Stresstests und des damit verbundenen tiefgründigen Prüfungsprozesses noch nicht abschließend in Richtung eines Erwerbs gebracht werden.

## **Bericht zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage**

### Umsatz- und Ergebnislage

Die konzernweiten Umsatzerlöse verbesserten sich im ersten Halbjahr 2025 zum Vorjahresvergleichszeitraum leicht um 0,2 Millionen Euro auf 14,3 Millionen Euro. Dabei verzeichneten die Nettomietererlöse einen Anstieg um 0,3 Millionen Euro auf 12,6 Millionen Euro. Diese Entwicklung resultiert vor allem aus Indexauslösungen (+0,2 Millionen Euro) – im Wesentlichen zurückzuführen auf das Büroobjekt Pariser Platz 7 in Stuttgart, Microapartmenthaus in Böblingen Flugfeld, Büroobjekt CarlsCube in Karlsruhe, Geschäftshaus Hirschstraße in Stuttgart sowie die Wohnimmobilie DeLaPaz in München. Des Weiteren wirkte sich die Neuvermietung des Geschäftshauses Rotebühlplatz 18, nach dessen Revitalisierung Ende 2024, mit einem Mieterlösanteil von 0,1 Millionen Euro sowie die Umsatzpachtabrechnungen für das Jahr 2024, die beiden Hotels betreffend, und die erhöhten Umsatzpachten für das erste Halbjahr des Microapartmenthauses (+0,4 Millionen Euro) positiv aus. Mieterlösrückgänge zeigten sich projektbedingt aus der Beendigung von Mietverhältnissen bei den Revitalisierungsprojekten Tübinger Straße 17b und Tübinger Straße 6 (-0,2 Millionen Euro) sowie aus geringeren Leerständen und dem Verkauf des Teileigentums Böblinger Straße 125 in Stuttgart, (-0,1 Millionen Euro). Zudem sind die Mietnebenkostenerlöse leicht auf 1,6 Millionen Euro angestiegen (+0,1 Millionen Euro), während die sonstigen Umsatzerlöse wegen höherer Weiterberechnungen im Vorjahr leicht rückläufig (-0,2 Millionen Euro) waren.

Die sonstigen betrieblichen Erträge bewegten sich mit 1,4 Millionen Euro deutlich über dem Vorjahreszeitraum (0,3 Millionen Euro), was insbesondere auf den Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf des Objektes Böblinger Straße 125 (+0,4 Millionen Euro) und auf

höhere Erträge aus Rückstellungs- und Wertberichtigungsaufösungen (+0,6 Millionen Euro) zurückzuführen ist.

Die Aufwandsseite betrachtet lagen die Aufwendungen für bezogene Leistungen, resultierend aus den Erbpachten der beiden Hotels am Flughafen Stuttgart sowie für das Objekt CarlsCube, nahezu unverändert bei 0,75 Millionen Euro zum 30. Juni 2025 im Vergleich zum Vorjahr. Die Personalaufwendungen erhöhten sich infolge der jährlichen Gehaltsanpassungen zu Beginn des Jahres 2025 sowie des Ausbaus des Personalstandes leicht um +0,2 Millionen Euro auf 1,4 Millionen Euro. Vor allem durch das projektierungsbedingte Abschreibungsende bei den Revitalisierungsobjekten und den Auslauf von Abschreibungsdauern bei Gegenständen der Hotelausstattung verminderten sich die Gesamtabreibungen um 0,3 Millionen Euro auf 4,2 Millionen Euro im Berichtszeitraum. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 3,3 Millionen Euro verzeichneten keine wesentliche Veränderung im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Insgesamt bewegten sich die Aufwendungen für den Betrieb in Höhe von 2,3 Millionen Euro auf Vorjahresniveau; während die Betriebskosten einen leichten Rückgang aufzeigten, wurde dieser durch Sondereffekte bei Instandhaltungsaufwendungen kompensiert. Ein konstanter Verlauf zeigte sich auch bei den Aufwendungen für die Verwaltung mit 0,8 Millionen Euro.

Unter Berücksichtigung dieser Entwicklungen konnte ein Betriebsergebnis zum 30. Juni 2025 von 5,9 Millionen Euro erzielt werden, nach 4,6 Millionen Euro zum 30. Juni 2024.

Das Finanzergebnis zeigte eine geringe Erhöhung auf -1,5 Millionen Euro nach -1,3 Millionen Euro im Vorjahr. Dabei wiesen die Finanzerträge einen Rückgang um -0,1 Millionen Euro infolge reduzierter Festgeldzinsen, die Finanzaufwendungen einen Anstieg um 0,1 Millionen Euro auf 1,6 Millionen Euro, vor allem bedingt durch eine neue Darlehensaufnahme auf.

Unter Berücksichtigung der Steuern vom Einkommen und Ertrag sowie der sonstigen Steuern von insgesamt 0,9 Millionen Euro, lag das Konzernergebnis zum 30. Juni 2025 bei 3,6 Millionen Euro und damit um 1,2 Millionen Euro über dem Vorjahresvergleichszeitraum.

#### Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme erhöhte sich um 3,6 Millionen Euro auf 320,2 Millionen Euro zum 30. Juni 2025 nach 316,5 Millionen Euro zum Bilanzstichtag 31.12.2024. Das immobilienbezogene Investitionsvolumen im ersten Halbjahr 2025 mit 1,6 Millionen Euro beinhaltet neben der Zahlung des Kaufpreiseinbehaltes nach Wegfall der vertragsgemäßen Bedingungen aus dem Share Deal Vertrag in Höhe von 0,35 Millionen Euro, das Objekt Tübinger Straße 6 betreffend, die Schlusszahlungen für das im Vorjahr fertiggestellte Revitalisierungsprojekt Rotebühlplatz 18 über 0,3 Millionen Euro sowie den Anstieg der geleisteten Anzahlungen um 0,9 Millionen Euro auf 4,8 Millionen Euro, für die aktuellen Projektentwicklungen, Tübinger Straße 6, Tübinger Straße 17b und Königstraße 51. Bedingt durch die vorgenommenen Normalabschreibungen verminderte sich das Anlagevermögen um 4,2 Millionen Euro auf 287,5 Millionen Euro zum 30.06.2025.

Die Bilanzposition Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände lag mit 14,9 Millionen Euro um 0,9 Millionen Euro über dem Vorjahresniveau. Dies war vor allem auf die Position Mietforderungen mit einem Anstieg von 0,7 Millionen Euro auf 5,0 Millionen Euro aufgrund von noch nicht fälligen Umsatzpachtansprüchen und stichtagsüber-

greifende Rückstände für die beiden Hotels, bei gleichzeitiger Erhöhung der sonstigen Vermögensgegenstände um 0,2 Millionen Euro im Wesentlichen infolge der Anpassung des Substanzerhaltungsanspruches bezüglich des Kongresshotels zurückzuführen.

Der Anstieg der flüssigen Mittel um 5,1 Millionen Euro auf 17,0 Millionen Euro resultiert im Wesentlichen aus dem laufenden operativen Cashflow in Höhe von 6,3 Millionen Euro sowie aus einer weiteren Darlehensaufnahme für ein nicht mit Fremdkapital finanziertes Bestandsobjekt in Höhe von 13,3 Millionen Euro. Liquiditätsmindernd wirkten sich die Darlehenstilgungen über 5,1 Millionen Euro, die Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2024 in Höhe von 7,1 Millionen Euro und die Investitionen in das Anlagevermögen von 1,9 Millionen Euro aus.

Auf der Passivseite lag das Eigenkapital mit 145,8 Millionen Euro um 3,6 Millionen Euro unter dem Wert des letzten Bilanzstichtages. Die konzernweite Eigenkapitalquote zeigte einen leichten Rückgang zum Halbjahresstichtag auf 45,6 % nach 47,2 % zum 31.12.2024 auf. Die Verbindlichkeiten erhöhten sich um 7,9 Millionen Euro auf 159,7 Millionen Euro, was vor allem durch die Darlehensaufnahmen über 13,3 Millionen Euro und den sich gegenläufig auswirkenden Darlehenstilgungen von 5,1 Millionen Euro begründet ist.

## **Mitarbeiter**

Der konzernweite Personalbestand zum 30. Juni 2025 lag bei 21, zum 31. Dezember 2025 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 20. Mai 2025 hat für das Geschäftsjahr 2024 eine Dividendenausschüttung von 7,1 Millionen Euro beschlossen, die auf Vorjahresniveau lag.

## **Chancen- und Risikobericht**

Im 1. Halbjahr 2025 haben sich im Vergleich zum Chancen- und Risikobericht zum 31. Dezember 2024 keine wesentlichen Änderungen ergeben. Das Risikomanagementsystem ist im Geschäftsbericht 2024 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 2024 verändert hat. Für die Gesellschaft sind keine bestandsgefährdenden Risiken vorhanden oder ersichtlich. Soweit notwendig wurde zur Absicherung erkennbarer Risiken ausreichend Vorsorge getroffen.

## **Ausblick**

Infolge der erstmals ganzjährigen Vermietung des Objektes Rotebühlplatz 18 in Stuttgart, der weiter wachsenden Mieteinnahmen der Hotels infolge verbesserter Auslastungsquoten, diverser vertraglicher Indexauslösungen bei Bestandsimmobilien sowie der Neuvermietung von kleineren leerstehenden Flächen im Laufe der zweiten Jahreshälfte,

bei gleichzeitigem Wegfall der Mieterlöse aufgrund der vollständigen Entmietung des Revitalisierungsobjektes Tübinger Straße 17b seit Januar 2025, werden die Konzern-Umsatzerlöse nahezu gleichbleiben, sich gegebenenfalls unwesentlich verringern. Das Konzern-EBIT sowie das Konzern-EBITDA dürfte dabei aller Voraussicht nach ein stabiles Niveau erreichen, allenfalls einen leichten Rückgang verzeichnen.

Bis spätestens Ende des zweiten Halbjahres 2025 sollte eine gewisse Klarheit über die Rechtmäßigkeit des Rücktrittsrechts aus technischer Sicht im Rahmen des aktuell laufenden Schiedsgutachterverfahrens „Neue Mitte Bickenbach“ bestehen. Ebenso sollte in den kommenden Monaten hinsichtlich der Projektentwicklung „Königstraße 51“ die wirtschaftlich und unternehmerisch sinnvolle Handlungsalternative bezüglich des Fortgangs geklärt sein. Die weiteren Revitalisierungen in der Stuttgarter City, wie die Tübinger Straße 17b und Tübinger Straße 6, werden sich aus Vergabe-, Genehmigungs- und Vermietungssicht bis Jahresende weiter gut entwickeln. Eine Fertigstellung ist bis Ende 2026 / Mitte 2027 avisiert. Ab diesem Zeitpunkt sollten die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wie auch der Portfoliowert hierdurch positiv beeinflusst werden. Unter Berücksichtigung der weiteren potenziellen Investments in Bestandsimmobilien ist eine zeitlich beschleunigte Erlangung der Ertrags- und Finanz-KPIs ab dem Jahr 2026 möglich.

Der Ausblick für das Geschäftsjahr 2025 ist im Geschäftsbericht 2024 der STINAG Stuttgart Invest AG auf den Seite 39 bis 47 ausführlich dargelegt. Die aktuellen Entwicklungen entsprechen der Planung und festigen damit die im Geschäftsbericht 2024 gegebenen Ausführungen.

## 2. Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2025

### Konzernbilanz (HGB) zum 30.06.2025

	<b>30.06.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>AKTIVA</b>		
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	3.019.666,03	2.852.340,62
II. Sachanlagen	284.488.383,96	286.974.901,57
III. Finanzanlagen	1,00	1,00
	<b>287.508.050,99</b>	<b>289.827.243,19</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	14.907.391,34	14.056.344,20
II. Wertpapiere	54.605,30	51.505,30
III. Flüssige Mittel	17.047.559,40	11.961.489,57
	<b>32.009.556,04</b>	<b>26.069.339,07</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>643.339,00</b>	<b>650.690,10</b>
	<b>320.160.946,03</b>	<b>316.547.272,36</b>
<b>PASSIVA</b>		
<b>A. Eigenkapital</b>		
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	103.872.271,55	103.872.271,55
IV. Konzernbilanzgewinn	1.965.550,31	5.571.355,54
V. Nicht beherrschende Anteile	220.238,87	206.652,64
	<b>145.813.569,75</b>	<b>149.405.788,75</b>
<b>B. Rückstellungen</b>	<b>3.787.081,82</b>	<b>4.465.382,71</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>	<b>159.672.199,78</b>	<b>151.802.917,09</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>60.994,68</b>	<b>118.583,81</b>
<b>E. Passive latente Steuern</b>	<b>10.827.100,00</b>	<b>10.754.600,00</b>
	<b>320.160.946,03</b>	<b>316.547.272,36</b>

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (HGB) für das 1. Halbjahr 2025

	<b>30.06.2025</b>	<b>30.06.2024</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Umsatzerlöse	14.258.380,89	14.052.872,36
Gesamtleistung	14.258.380,89	14.052.872,36
Sonstige betriebliche Erträge	1.384.201,30	295.708,23
	<u>15.642.582,19</u>	<u>14.348.580,59</u>
Aufwendungen für bezogene Leistungen	754.050,07	739.027,22
Personalaufwand	1.409.523,04	1.175.989,45
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.206.080,78	4.465.823,30
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.335.996,54	3.354.553,80
	<u>5.936.931,76</u>	<u>4.613.186,82</u>
Betriebsergebnis	5.936.931,76	4.613.186,82
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	67.811,12	179.147,42
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.554.303,45	1.477.033,22
	<u>-1.486.492,33</u>	<u>-1.297.885,80</u>
Finanzergebnis	-1.486.492,33	-1.297.885,80
Ergebnis vor Steuern	4.450.439,43	3.315.301,02
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		
davon latenter Steuerertrag TEUR 92 (Vorjahr: TEUR 73)	736.381,47	532.549,86
	<u>3.714.057,96</u>	<u>2.782.751,16</u>
Ergebnis nach Steuern	3.714.057,96	2.782.751,16
Sonstige Steuern	160.681,12	356.392,64
<b>Konzernergebnis</b>	<b>3.553.376,84</b>	<b>2.426.358,52</b>
Nicht beherrschenden Anteilen zustehendes Konzernergebnis	-13.586,23	-12.381,16
Konzerngewinnvortrag	5.571.355,54	5.464.928,89
Ausschüttungen	-7.145.595,84	-7.145.595,84
Entnahme aus Gewinnrücklagen	0,00	
	<u>1.965.550,31</u>	<u>733.310,41</u>
Konzernbilanzgewinn	<u>1.965.550,31</u>	<u>733.310,41</u>

## **STINAG Stuttgart Invest AG, Stuttgart**

### **Verkürzter Konzernanhang für das 1. Halbjahr 2025**

#### **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 unverändert 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

	30.06.2025 TEUR	31.12.2024 TEUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen	1.746	1.826
Geschäfts- oder Firmenwert	1.274	1.026
	<u>3.020</u>	<u>2.852</u>
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	276.643	279.948
Technische Anlagen und Maschinen	919	830
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.159	2.331
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	4.767	3.866
	<u>284.488</u>	<u>286.975</u>
	<u>287.508</u>	<u>289.827</u>

## Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	30.06.2025	31.12.2024
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.971	4.328
Sonstige Vermögensgegenstände	9.936	9.728
	<u>14.907</u>	<u>14.056</u>

Der Anstieg bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultiert im Wesentlichen aus dem Ausweis von noch nicht fälligen Ansprüchen aus Pachtverträgen. Angemessene Wertberichtigungen sind berücksichtigt.

## 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

	30.06.2025	31.12.2024
	TEUR	TEUR
Steuerrückstellungen	210	149
Sonstige Rückstellungen	3.577	4.316
	<u>3.787</u>	<u>4.465</u>

## Verbindlichkeiten

	30.06.2025	31.12.2024
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	157.718	149.521
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	916	935
Sonstige Verbindlichkeiten	1.038	1.347
	<u>159.672</u>	<u>151.803</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 gewerbsteuerlichen 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 dem Auslauf von Abschreibungszeiträumen bei Gegenständen der Betriebs- und Geschäftsausstattung.

### **Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die Position beinhaltet im Wesentlichen die Aufwendungen für Betrieb und Verwaltung. Wesentliche Veränderungen zum Vorjahr haben sich nicht ergeben.

### **Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Die Zinsaufwendungen betreffen im Wesentlichen die Zinsen auf Bankdarlehen, die auf Grund einer Neuaufnahme eines Refinanzierungsdarlehens für ein Bestandsobjekt leicht gestiegen sind.

### **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

Der Ausweis beinhaltet Ertragsteuern und latente Steuern.

### **Sonstige Steuern**

Die sonstigen Steuern enthalten im Wesentlichen die Grundsteuern, die sich auf Grund der Grundsteuerreform reduziert haben.

## **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, Vorsitzende
- CG Real Estate AG, Berlin
- EcoBuilding AG, Berlin, 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 2025 wurden keine wesentlichen marktunüblichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen oder Personen getätigt.

## **Erklärung zur prüferischen Durchsicht**

Der Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2025 wurde keiner prüferischen Durchsicht unterzogen.

Stuttgart, 18. August 2025

Der Vorstand