



STINAG
STUTTGART INVEST AG

STINAG STUTTGART INVEST AG
GESCHÄFTSBERICHT 2024



Rotebühlplatz 18, Stuttgart



**ENTWICKLUNGEN
MIT WERTSTEIGERNDEN
AUSSICHTEN.**



Airport Hotel, Flughafen Stuttgart

Kennzahlen der STINAG Stuttgart Invest 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
Jahresüberschuss (Mio. EUR)	7,3	7,3	6,3	6,4	5,5
Ergebnis (EUR je Aktie)	0,49	0,49	0,42	0,43	0,37
Dividende (EUR je Aktie)	0,48	0,48	0,42	0,42	0,36
Ausschüttungssumme (Mio. EUR)	7,1	7,1	6,3	6,4	5,4
Ausschüttungsrendite (%)	3,75	3,66	2,53	2,10	1,80
Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV)	26,12	26,73	39,52	45,81	52,97
Cashflow nach DVFA (EUR je 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 (Mio. EUR)	190,55	195,02	247,12	293,30	291,80

Kennzahlen des STINAG Stuttgart Invest AG Konzerns

	2024	2023	2022	2021	2020
Investitionen (Mio. EUR)	4,5	19,6	56,3	45,3 ¹⁾	25,5 ¹⁾
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	149,5	154,1	148,8	99,1	82,5

¹⁾ 2020: Einschließlich 12 Millionen Euro aus der Umbuchung von Anzahlungen bei der STINAG Microapartements GmbH & Co. KG.

²⁾ 2021: Einschließlich 23,4 Millionen Euro aus der Umbuchung von Anzahlungen bei der STINAG Kö45 Grundbesitz GmbH & Co. KG.

Kennzahlen des STINAG Stuttgart Invest AG Konzerns – 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
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
Ergebnis je Aktie (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	15	14

■ Brief an die Aktionäre	8
<hr/>	
■ Bericht des Aufsichtsrates	11
<hr/>	
■ Mitglieder des Vorstandes	14
<hr/>	
■ Mitglieder des Aufsichtsrates	15
<hr/>	
■ Zusammengefasster Lagebericht	16
Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung	18
Geschäftsverlauf der STINAG Stuttgart Invest AG	28
Geschäftsverlauf im STINAG Konzern	32
Sonstige Erläuterungen und Angaben	38
<hr/>	
■ Jahresabschluss	48
Bilanz	50
Gewinn- und Verlustrechnung	51
Anhang	52
Entwicklung des Anlagevermögens	60
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	63
<hr/>	
■ Konzernabschluss	66
Konzernbilanz	68
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	69
Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals	70
Konzern-Kapitalflussrechnung	72
Konzernanhang	73
Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens	80
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	82
■ Anteilsübersicht	86

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

der Transformationsprozess in Deutschland ist mit den fünf „D's“ – Demografische Entwicklung, Digitalisierung, Dekarbonisierung, Deglobalisierung und Deindustrialisierung – in vollem Gange. Bislang ist das Bild der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung jedoch von einem hohen Bürokratisierungsgrad, einem Fachkräftemangel, einer unsicheren und teuren Energieversorgung sowie einem Wanken des Wohlstands geprägt. Diese strukturellen sowie die konjunkturellen Herausforderungen zusammen mit den geopolitischen Spannungen und damit der Bedrohung der demokratischen Weltordnung belasten jedoch die Vorzeige-Exportnation Deutschland im erheblichen Maße. Die schwache Wachstumsphase, die auch im Jahr 2024 anhielt, sowie der Strukturwandel, erfordern zügig politische, wirtschaftspolitische und gesellschaftliche Neuorientierungen und Rahmenbedingungen, die Innovationen in großem Umfang ermöglichen. Nur so kann die Transformation Deutschlands erfolgreich umgesetzt werden, damit deutsche Unternehmen wieder ihre weltweite Wettbewerbsfähigkeit und schlussendlich die Position als Wirtschaftsmacht wiedererlangen. Wert, Chancen und positive Zukunftsaussichten müssen jetzt angegangen und hierfür die Weichen gestellt werden, um den abrupten Wandel von einer Industrie- hin zu einer Dienstleistungsgesellschaft – worauf Deutschland nicht vorbereitet ist – zu stoppen und gezielt auszurichten. Die neu gewählte Regierung muss nun aktiv Lösungen aufbereiten und die Grundlage dafür schaffen, dass der unternehmerische Mut zu Investitionen sowie zeitgemäß flexiblen und schnellen Handeln wieder zurückkehrt. Zugleich müssen alle Bürger aus ihrer in den letzten Jahren vor allem durch politische Fehlentscheidungen geförderten „Komfortzone“ heraus und wieder eine Leistungsgesellschaft bilden. Deutschland als Ganzes sowie ihre weltweit angesehenen Unternehmen und Fachkräfte mit dem unermesslichen Knowhow können diese Herausforderungen, wie schon so oft in Krisenzeiten vergangener Jahrzehnte gezeigt, mit der richtigen politischen Ausrichtung meistern.

Mit der Weichenstellung und Schaffung eines konjunkturellen und strukturellen Wirtschaftswachstums, kann sodann auch die Strukturkrise des deutschen Immobilienmarktes beseitigt werden. Die in 2024 verzeichneten leichten Erholungsimpulse sind nun die Basis für „gesunde“ Immobilienaktivitäten. Die Talsohle der Preise ist aller Voraussicht nach durchschritten, eine neue Preisnormalität ist zurückgekehrt, weit weg von dem vergangenen Boom. Dies eröffnet nun eine positive Wertentwicklung und bietet aufgrund deutlicher Abwertungen in den vergangenen zwei Jahren eine Stabilisierung der Bruttoanfangsrenditen im Rahmen des neu ausgerichteten Immobilienzyklus. Die EZB-Zinspolitik hat mit dem rückläufigen Leitzins nur unwesentlich zu der leichten Erholung auf dem Immobilienmarkt beigetragen, eher führte diese Maßnahme zu einer Verringerung der Unsicherheit bei geplanten Investitionen. Die mittel- und langfristigen Zinsen bewegen sich weiterhin auf einem hohen Niveau in Relation zu den in den Boomjahren erworbenen Objekten mit exorbitanten Kaufpreisen. Die bevorstehenden Refinanzierungen zeigen sich trotz der Zinssenkung für Immobilieneigentümer als äußerst schwierig an. Viele Immobilienunternehmen sind durch finanzielle Altlasten gehemmt. Die Belastung durch ein gewaltiges Kreditvolumen aus der Vorkrisenzeit ist erheblich. Wie sich aus diesem Blickwinkel heraus die Angebotssituation auf dem Immobilienmarkt entwickeln wird, bleibt noch abzuwarten. Denn dies dürfte unter anderem abhängig davon sein, welche politischen Rahmenbedingungen zur Ankurbelung des Wirtschaftswachstums in Bezug auf Konjunktur und Strukturwandel gesetzt werden, die sodann die Unternehmen wieder zu mehr Investitionsbereitschaft bewegt und hierdurch die Immobiliennachfrage steigert – unabhängig ob auf dem Vermietungs- oder Transaktionsmarkt. Der Immobilienmarkt in Deutschland hat mit einer nachfrage- und angebotsadäquaten Performance ohne Spekulationseinflüsse die große Chance, wieder zu einer soliden Anlageklasse zurückzukehren.

Auch unter diesen schwierigen Marktbedingungen konnte die STINAG-Gruppe eine stabile Geschäftsentwicklung mit soliden Ergebnissen im Rahmen der Vorbereitung weiterer Immobilieninvestments ab 2025 aufweisen. Basis hierfür ist der gut positionierte Portfolio-Mix mit einer Diversifikation über die verschiedenen Immobilien-Assetklassen wie Geschäftshäuser, Büro-, Hotel-, Mikrowohn-, Senioren-, Wohn- und Light-Industrialobjekten, eine zukunftsorientierte Investitionsstrategie sowie eine gezielte und frühzeitige Ausrichtung des Immobilienbestandes in Bezug auf die Markttendenzen und die strukturellen Marktveränderungen. Dies sichert die Substanz- und Ertragskraft des Unternehmens durch Wertsteigerung und Werthaltigkeit des Immobilienportfolios.

Betrachtet man die aktuellen Investmentvorhaben, so umfassen diese im Rahmen der Projektierungen die Revitalisierung der in 2022 und 2023 erworbenen Bestandsobjekte Tübinger Straße 17b und Tübinger Straße 6 sowie der Neubau der Königstraße 51 mit einem perspektivischen Gesamtinvestitionsvolumen von knapp 45 Millionen Euro und einer Rendite von rund 5 %. Zwischenzeitlich, und zwar Mitte Februar 2025, konnte nach einem überaus langwierigen Genehmigungsprozess trotz Einsatzes einer behördlichen „Task Force-Stelle“ die Baugenehmigung für

das Objekt Tübinger Straße 17b erlangt werden, welche für Spätsommer / Frühherbst 2024 seitens der Baubehörde angekündigt war. Damit ist nun der Weg für die Realisierung geebnet, mit einer Fertigstellung des Wohn- und Geschäftshauses wird Ende 2026 gerechnet. Die Genehmigungen für die beiden anderen Geschäftshäuser sollten nun im Frühjahr 2025 eintreffen, so dass zumindest für die Tübinger Straße 6 mit den ersten Vergabe Verhandlungen der Gewerke begonnen werden kann. Was die Projektierung Königstraße 51 anbelangt, wird die Baugenehmigung jedoch lediglich auf Basis des aktuell gültigen Bebauungsplans gewährt werden. Eine der Gebäudehöhen der Nachbarobjekte entsprechende Aufstockung der künftig neu ausgerichteten Königstraße 51 um eine Ebene wurde bislang seitens der Baubehörden nicht stattgegeben, so dass die Wirtschaftlichkeit dieser Immobilienentwicklung im Zuge der weiteren baurechtlichen Anforderungen nicht der gesetzten Zielrendite entsprechen wird. Erst in den kommenden drei bis vier Jahren dürfte für das Gesamtareal im Rahmen der Neuausrichtung der gegenüberliegenden ehemaligen Kaufhofimmobilie, dessen Eigentümerin die Stadt Stuttgart ist, ein neuer Bebauungsplan erstellt sein und hier dann auch die baurechtlich erlaubten Gebäudehöhen fixiert werden. Aufgrund dieser aktuellen Gegebenheiten wird die Projektierung Königstraße 51 nochmals neu im Zuge der strategischen Perspektive betrachtet und die verschiedenen potenziellen Szenarien mit den kurz-, mittel- und langfristigen Einflüssen auf die Ertrags- und Cashflowlage der STINAG-Gruppe beurteilt. Erfreulich zeigte sich die Revitalisierung und Neuausrichtung des kleineren Bestandsgebäudes Rotebühlplatz 18 in Stuttgart, welches im Dezember 2024 fertiggestellt wurde.

Eine Ende 2021 als Forward Deal gesicherte Projektierung, die Wohnimmobilie Bickenbach, wurde nicht wie geplant im Herbst 2024 in den Immobilienbestand übernommen. Nach mehrmaligen Verzögerungen war die Abnahmereife des Objektes selbst bis zum 31.12.2024 nicht gegeben, so dass von dem vertraglich vereinbarten Rücktrittsrecht Gebrauch gemacht werden musste. Die festgestellten wesentlichen systemischen Mängel an für ein Gebäude neuralgischen Gewerken ließen aus akutem sowie künftigem Risikopotenzial sowie der unkalkulierbaren zeitlichen und monetären Auswirkungen eine Abnahme nicht zu. Entsprechend den vertraglichen Regelungen wurde das Schiedsgutachterverfahren eingeleitet. Welche weiteren Schritte aus dem im Laufe des Jahres 2025 vorliegenden Gutachterergebnisses erfolgen, können noch nicht beurteilt werden. Aus Ergebnis- und Cashflow-Sicht ergeben sich für das Geschäftsjahr 2025 hieraus keine negativen Effekte.

Insgesamt hat die STINAG-Gruppe, trotz den Herausforderungen des Immobilienmarktes in den vergangenen fünf Jahren, mit ihren Investment- und Geschäftsoptimierungsaktivitäten eine solide Entwicklung erlangt. Allein die Umsatzerlöse erhöhten sich im Jahresdurchschnitt um rund 9,8 % und damit von 19,2 Millionen Euro in 2020 auf 28,7 Millionen Euro im Geschäftsjahr 2024. Das EBIT verbesserte sich auf 10,2 Millionen Euro in 2024 und damit um 57 %, der operative Cashflow auf 17,3 Millionen Euro (+ 6,5 Millionen Euro) im Vergleich zu dem Jahr 2020. Das Geschäftsjahr 2024, isoliert betrachtet, war von einer Stabilisierungsphase geprägt. Die bis zum Jahresende fehlenden Baugenehmigungen ließen weitere Investitionen in die Projektpipeline – außer das Objekt Rotebühlplatz 18 betreffend – nur geringfügig zu, so dass das Gesamtinvestitionsvolumen Ende 2024 bei rund 4,5 Millionen Euro lag. Die weiteren Investmentaktivitäten ab dem Jahr 2025 in Bestandsobjekte der bevorzugten Assetklassen Senior Living / Betreutes Wohnen, Gesundheitsimmobilien, Geschäftshäuser sowie Mikroapartmentobjekte sind mit der leichten Erholung auf dem Immobilienmarkt ab dem 4. Quartal 2024 mit attraktiven Immobilienopportunitäten umsetzbar. Wie geplant, sollten ab dem Jahr 2025 und damit in den kommenden zwei bis drei Jahren weitere Investitionen in die fokussierten Assetklassen mit sofortigem Ergebnis- und Cashflowbeitrag im Rahmen des hierfür vorgesehenen Investitionsvolumen von 60 bis 70 Millionen Euro erfolgen. Erste Objekte in den Bereichen Betreutes Wohnen sowie Geschäftshäuser sind in Prüfung. Die Projektentwicklungspipeline sollte aller Voraussicht nach in der Zeit von Ende 2026 bis 2027 realisiert werden können.

Die künftigen Umsatz- und Ergebnisperspektiven, die sich mit der Realisierung der Investitionsplanung und damit der strategischen Erweiterung des Immobilienportfolios ergeben, werden mit der soliden und damit stabilen Finanzierungsstruktur der STINAG-Gruppe ein Wachstum auf die Immobilien- und Unternehmenswertentwicklung, unabhängig von der Marktvolatilität, zeigen. Diese seit vielen Jahren verfolgte langfristige Wachstumsstrategie des STINAG-Konzerns basiert auf nachhaltige Investitionen und innovative sowie vorausschauende Projektentwicklungen, was zu einer zukunftsorientierten Marktpositionierung führt. Insgesamt liegt der Immobilienwert des Portfolios aktuell – ohne Berücksichtigung der sich in Projektierung und Realisierung befindenden Objekte – bei knapp 600 Millionen Euro. Hingegen weist die Markkkapitalisierung mit rund 190 Millionen Euro eine erhebliche Unterbewertung auf. Die sich aus dieser Abweichung ergebenden stillen Reserven vor Bankverbindlichkeiten von

450 Millionen Euro, bzw. nach Abzug dessen von rund 260 Millionen Euro, zusammen betrachtet mit einem LTV (Loan to Value) von rund 25 %, zeigt das Potenzial hinsichtlich Kursentwicklung und künftiger Marktkapitalisierung eindeutig auf. In diesem Zuge wurden in 2024 erste aktive Investor-Relations-Maßnahmen vorgenommen, die in 2025 und in den Folgejahren deutlich intensiviert und ausgebreitet werden. Seit Februar 2025 ist zudem die STINAG-Aktie zur kursstabilisierenden und -verbessernden Handelbarkeit im XETRA-Listing vertreten.

Aufgrund der verlässlich umgesetzten Dividendenpolitik sowie der im Rahmen der Stabilisierungsphase planmäßig eingetretenen Ergebnis- und Cashflowentwicklung im Jahr 2024 schlagen wir der Hauptversammlung vor, für das Geschäftsjahr 2024 eine Dividende wie im Vorjahr von 0,48 Euro pro Aktien auszuschenken. Die Geschäfts- und Investmentperspektive der kommenden zwei bis drei Jahre wird eine schrittweise Steigerung der Dividende ermöglichen und den Aktionären eine attraktive auf Mittel- und Langfristigkeit ausgerichtete Rendite bieten.

Dank an den Aufsichtsrat

Mein großer Dank gilt dem gesamten Aufsichtsratsgremium für die stets vertrauensvolle, transparente und zielführende Zusammenarbeit in der Umsetzung der gesetzten Unternehmens- und Investitionsstrategie der STINAG-Gruppe sowie der Zielerreichung im Rahmen der erheblichen Herausforderungen, die die aktuellen und noch unüberschaubaren Krisen und die daraus resultierenden Marktveränderungen mit sich bringen.

Dank an die Mitarbeiter

Mein ganz besonderer Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren unermüdlichen Einsatz, ihr außerordentliches Engagement sowie ihr Vertrauen. Ihre wertvolle Leistung und Fachkompetenz war die Grundlage für die stabile Geschäftsentwicklung 2024 und die stetige Zukunftsausrichtung der STINAG-Gruppe in diesem nach wie vor herausfordernden Marktumfeld. Ich freue mich daher mit Ihnen allen die STINAG-Gruppe weiter erfolgreich in die Zukunft zu führen.

Stuttgart, 26. März 2025

Vorstand

Heike Barth

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2024 die ihm nach dem Gesetz und der Satzung der Gesellschaft obliegenden Aufgaben wahrgenommen, die Geschäftsführung des Vorstandes laufend überwacht und den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beratend begleitet. Der Aufsichtsrat richtete im Geschäftsjahr 2024 einen beratenden Ausschuss für Immobilienprojekte neu ein.

Sitzungen des Aufsichtsrates und Themenschwerpunkte

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend - sowohl in schriftlicher als auch in mündlicher Form - unterrichtet. Dabei informierte der Vorstand über den Gang der Geschäfte sowie über die finanzielle und wirtschaftliche Entwicklung. Der Aufsichtsrat hat mit dem Vorstand, auf Grundlage dessen Berichterstattung, die geschäftspolitischen und strategischen Entscheidungen für die Gesellschaft erörtert und beraten.

Im Geschäftsjahr 2024 fanden sieben Aufsichtsratssitzungen, drei im ersten und vier im zweiten Kalenderhalbjahr, statt. In diesen Sitzungen wurden die Auswirkungen der strukturellen Veränderungen auf dem Immobilienmarkt sowie die Trendentwicklungen im Kontext der strategischen Investitionsplanung im Immobiliengeschäft und deren Einfluss auf die aktuellen und künftigen Investments sowie auf das Immobilienportfolio zwischen Vorstand und Aufsichtsrat erörtert, bewertet und beraten. Dabei wurde die Umsetzung der Wachstumsstrategie mit der Neuausrichtung und Planung der Revitalisierung des denkmalgeschützten Geschäftshauses Tübinger Straße 17b und der Tübinger Straße 6 / Kleine Königstraße 2 in Stuttgart, dem Fortgang der Projektentwicklung Königstraße 51 in Stuttgart und die Fertigstellung des Sanierungsobjektes Rotebühlplatz 18 dargestellt. Des Weiteren wurden vor allem ab der zweiten Jahreshälfte 2024 die unterschiedlichsten Angebotsopportunitäten von Bestandsimmobilien im Rahmen der Zielsetzung der stetigen Steigerung der Ergebnis- und Cashflowsituation der STINAG-Gruppe und der strategischen Ausrichtung der Assetklassen vorgestellt und mit dem Aufsichtsrat diskutiert, beraten und von Seiten des Aufsichtsrates zugestimmt. Ab dem 4. Quartal 2024 wurde durch den Vorstand der erheblich mangelbehaftete Bauten- und Abnahmestatus der im Rahmen eines Forward Deals aus dem Jahr 2021 gesicherten Wohnimmobilienentwicklung Bickenbach dem Aufsichtsrat vorgestellt und beraten. Hierbei wurde insbesondere die technische, rechtliche und wirtschaftliche Situation der fehlenden Abnahmereife sowie des schlussendlich ausgeübten vertraglich vereinbarten Rücktrittsrechts beraten und Beschluss gefasst. Zudem legte der Vorstand dem Aufsichtsrat die Veräußerung des kleinen Teileigentumsobjektes Böblinger Straße 125 in Stuttgart vor, welche einstimmig befürwortet wurde. Unter Einbeziehung all dieser Erkenntnisse zeigte der Vorstand die hieraus insgesamt resultierenden Entwicklungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die kurz- und mittelfristige Ertrags- und Finanzplanung wie auch Personalplanung 2025 bis 2027 der STINAG-Gruppe auf.

Im Rahmen der Zukunftsausrichtung der STINAG-Gruppe stellte der Vorstand zudem die ESG-Konzeption mit deren rechtlichen sowie marktbedingten Notwendigkeit, der zeitlichen Terminplanung sowie des Umfangs der künftigen Berichterstattung vor.

Ferner wurden zwischen Vorstand und Aufsichtsrat zur Verbesserung der fach-/öffentlichen Wahrnehmung der STINAG-Gruppe als ein seit Jahrzehnten agierendes kompetentes und stabiles Immobilienunternehmen – vor allem auch im Hinblick der Entwicklung der Marktkapitalisierung – weitere Schritte im Rahmen einer gezielten Investor Relationsarbeit beraten und zur schrittweisen Umsetzung gebracht. Hierbei stellte der Vorstand dem Aufsichtsrat die Jahresaktivitäten hinsichtlich der Maßnahmen auf dem Finanzmarkt vor, denen der Aufsichtsrat zustimmte. Insbesondere wurde unter Hinzuziehung von kapitalmarkt- und aktienrechtlicher sowie bankenseitiger Beratung die Einbeziehung der STINAG-Aktie in den XETRA-Handel erörtert und die potenziellen Auswirkungen dargestellt. Nach gemeinsamem Austausch zwischen Vorstand und Aufsichtsrat stimmte der Aufsichtsrat dem Eintritt in den XETRA-Handel ab Februar 2025 zu.

Zwischen den Sitzungen berichtete der Vorstand über bedeutende Geschäftsvorgänge, die für die Beurteilung der Lage und Entwicklung des Unternehmens sowie der Beteiligungsgesellschaften von wesentlicher Bedeutung sind sowie über die Prüfungsergebnisse der weiteren Objekt- und Projektangebote. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates war darüber hinaus laufend über wesentliche Entwicklungen und anstehende Entscheidungen mit dem Vorstand im Gespräch. Soweit gemäß Satzung bzw. Geschäftsordnung die Zustimmung des Aufsichtsrates für einzelne Geschäfte erforderlich war, hat der Aufsichtsrat die entsprechende Beschlussvorlage geprüft, beraten, seine Entscheidung getroffen und die Zustimmung erteilt. Der Aufsichtsrat hat sich ferner auch über das bestehende Risikomanagement- und Complyancesystem und dessen Kontrolle unterrichten lassen.

Jahres- und Konzernabschlussprüfung

Der Aufsichtsrat hat entsprechend der gesetzlichen Regelung dem von der Hauptversammlung gewählten Abschlussprüfer, der EY GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, den Prüfungsauftrag erteilt und Prüfungsschwerpunkte abgestimmt. Diese sind im Wesentlichen

- die Fortentwicklungen der aktuellen Immobilienprojektierungen,
- die bilanzielle Behandlung der Ausübung des Rücktrittsrechts, die Wohnimmobilienentwicklung Bickenbach betreffend,
- die Werthaltigkeit des Immobilienportfolios der STINAG-Gruppe (Objektbewertungen) sowie
- die Beteiligungsbewertung der Tochtergesellschaften.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG und der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 sowie der zusammengefasste Lagebericht wurden von der EY GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Des Weiteren wurde der Abhängigkeitsbericht von der EY GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, geprüft und mit folgendem Bestätigungsvermerk versehen:

"Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichtes richtig sind;
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war."

Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss, der zusammengefasste Lagebericht, der Abhängigkeitsbericht sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers lagen allen Aufsichtsräten rechtzeitig vor und wurden in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates am 27. März 2025 unter Teilnahme des Abschlussprüfers beraten. Er berichtete über das Ergebnis seiner Prüfung und gab dazu Auskünfte. Die vom Abschlussprüfer und Aufsichtsrat vorgenommenen Prüfungen haben keinen Anlass zu Beanstandungen gegeben. Nach dem abschließenden Ergebnis dieser Prüfungen sind Einwendungen nicht zu erheben. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Konzernabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG für das Geschäftsjahr 2024 gebilligt. Der Jahresabschluss ist gemäß § 172 AktG festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes schließt sich der Aufsichtsrat an. Der Aufsichtsrat hat ferner den vom Vorstand gemäß § 312 AktG erstellten Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen geprüft und in Ordnung befunden.

Immobilienausschuss

Dem neu gegründete Immobilienausschuss, entsprechend der Beschlussfassung in der Aufsichtsratssitzung vom 13.12.2023, gehören der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Walter Schoefer, als geborenes Mitglied, sowie Herr Prof. Christoph Ehrhardt, als gewähltes Mitglied, an.

Zur Vorbereitung von Immobilieninvestitionen für das Aufsichtsratsgremium wurden im Geschäftsjahr 2024 entsprechend der Strategie 2025/2030 diverse Angebote von Projektierungen und Bestandsimmobilien hinsichtlich der kurz- und langfristigen Profitabilität, Wertsteigerungspotenziale und Marktchancen, Investmenthöhe und Rendite sowie Risiken mit dem Vorstand erörtert und beraten. Insgesamt fanden im Geschäftsjahr 2024 vier Ausschusssitzungen zusammen mit dem Vorstand statt.

Dank an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie den Vorstand

Der Aufsichtsrat der STINAG Stuttgart Invest AG dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand für die erfolgreiche, zukunftsweisende und vertrauensvolle Zusammenarbeit im vergangenen Geschäftsjahr 2024.

Stuttgart, 27. März 2025

Der Aufsichtsrat

Walter Schoefer, Vorsitzender

Mitglieder des Vorstandes

Heike Barth
Diplom-Ökonomin

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
- CG Real Estate AG, Berlin
- EcoBuilding AG, Berlin, Vorsitzender
- Flughafen Düsseldorf GmbH, Düsseldorf
- GIEAG Immobilien AG, München, Vorsitzender
(seit 11.02.2022)

Verwaltungsratsmitglied bei folgender Gesellschaft:

- Klinikum der Landeshauptstadt Stuttgart gKAöR,
Stuttgart

1

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT





Hirschstraße 31, Stuttgart

Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung 2024 in Deutschland stand und steht vor erheblichen strukturellen wie auch konjunkturellen Herausforderungen, die allesamt einer adäquaten Lösung im Kontext hinsichtlich des Erhalts des Wohlstandes bedürfen. Die geopolitischen Spannungen (Russland-Ukraine-Konflikt, Naher-Osten-Konflikt, China-Handels-Konflikt, Kehrtwende der US-Politik nach der Präsidentschaftswahl 2024) stellen eine nicht unwesentliche Bedrohung für die globale Sicherheit dar, die zügig politisch gelöst werden müssen, um einen kompletten Umbruch der Weltordnung aufzuhalten. Zudem bringt diese Entwicklung die Handelsbeziehungen und globalen Lieferketten ins Wanken, verstärkt die bereits bestehenden wirtschaftlichen Abhängigkeiten und führt damit zu Rohstoff- und Energiepreisen, die folglich ein unkalkulierbarer Kostenfaktor der Produktionskosten darstellen. Hinzu kommen die Belastungen aus den EU-Vorgaben hinsichtlich Dekarbonisierung und Klimaneutralität, sowohl für die Unternehmen als auch die privaten Haushalte. In diesem Kontext spielen die Energiepolitik mit der Sicherstellung einer stabilen Energieversorgung sowie der Abbau der Bürokratie und regulatorischer Vorgaben eine bedeutende Rolle, um die Wirtschaft zu entlasten, bzw. die Investitionen zu fördern. Zudem steht Deutschland bereits seit Jahren mitten im demografischen Wandel, was zum einen zu einem erheblichen Fachkräftemangel geführt hat, zum anderen einen bis dato ungelösten Umgang mit der Pflegesituation der älteren Bevölkerungsschichten darstellt. Die Digitalisierung mit all ihren positiven Auswirkungen auf die unterschiedlichsten Bereiche muss auch in Deutschland schneller voranschreiten, um die Wirtschaft merklich zu fördern. Diese Vielzahl von mittel- und langfristigen strukturellen Veränderungen wird die wirtschaftliche Stabilität und das Wachstum deutlich negativ beeinflussen, sofern keine Veränderungen im positiven Sinne eintreten. Deshalb sind diese zentralen Themen nun vor allem anhand den politischen Rahmenbedingungen entsprechend den Ergebnissen der Bundestagswahl 2025 schnellstmöglich anzugehen, indem Lösungswege aufgezeigt und Maßnahmenprogramme umgesetzt werden, die sodann eine entscheidende Rolle für die zukünftige positive gesamtwirtschaftliche Entwicklung darstellen.

Eine leichte Rezession war sowohl im Jahr 2024 als auch bereits im Vorjahr zu verzeichnen und damit zwei Jahre infolge. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt in Deutschland lag in 2024 bei -0,2 % (2023: -0,3 %). Damit konnte wieder keine konjunkturelle Erholung verzeichnet werden. Zuletzt gab es zwei Rezessionsjahre hintereinander in den Jahren 2002 und 2003; durch arbeitsmarkt- und sozialpolitische Reformen (Agenda 2010) konnte die Wirtschaft wieder auf die Erfolgsspur gebracht werden. Allerdings herrschen aktuell unzureichende Standortbedingungen, so dass solche Reformen gar nicht zum Erfolg führen würden. Der Rückgang des Bruttoinlandsprodukts ist vor allem

auf die schwache Binnen- und Auslandsnachfrage, die weiterhin restriktive Geldpolitik, die dargestellten strukturellen Probleme und schlussendlich infolge der fehlenden politischen Entscheidungen zurückzuführen. Seit dem Ampel-Aus Anfang November 2024 hat sich diese negative Gesamtlage verstärkt. Die zwischenzeitlich chronisch gewordenen Schwächen der Deutschen Wirtschaft, insbesondere der deutschen Industrie und die sich hieraus ergebende Stimmung, fielen zum Jahreswechsel Ende 2024 so schlecht aus wie seit der Coronakrise nicht mehr. Unternehmen wie auch Privathaushalte sind unglaublich verunsichert, was zu einer abwartenden Haltung bei Investitionen sowie Käufen jeglicher Art führt und damit die Stagnationstendenz deutlich verhärten könnte. Die Investitionsbereitschaft der deutschen Unternehmen ist infolgedessen deutlich gedämpft, vor allem die Branchen Automobil, Technologie, Luftfahrt, Energie, Landwirtschaft, Finanzmärkte und Immobilien leiden unter dieser Gesamtsituation. Konsequenz ist die Destabilisierung der Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Exportwirtschaft, was die ehemalige Wirtschaftsmacht Deutschland deutlich ins Wanken bringt. Eine stärkere wirtschaftliche Wachstumsdynamik und damit die Beendigung der Stagnation kann nur dann im Kontext der wirtschafts-, finanz- und geopolitischen Rahmenbedingungen erreicht werden, wenn sich dieser Attentismus auflöst.

Den privaten Konsum betrachtet, eine der wichtigsten Säulen des Bruttoinlandsprodukts Deutschlands, zeigte dieser bis zum Jahresende 2024 eine leichte Erholung, hervorgerufen durch steigende Reallöhne (+3,1 %) sowie einer leicht sinkenden Inflation (2,2 %) einhergehend mit weiteren Zinssenkungen. Dennoch wurden zunächst zum Jahresbeginn deutliche Schwächen infolge der restriktiven Geldpolitik und der anhaltend hohen wenngleich niedrigeren Inflation im Vergleich zum Vorjahr verzeichnet. Diese rechnerische Kaufkraftsteigerung führte jedoch nur zu schwachen positiven Signalen bei den privaten Konsumausgaben, der erwartete Konsumboom der Verbraucher blieb aus, so dass der private Konsum lediglich mit einem Plus von 0,3 % zum Ende 2024 abschloss. Die unsichere Wirtschaftssituation deutscher Unternehmen und der damit einhergehende Arbeitsplatzabbau als Folge von Insolvenzen sowie Schließungen oder Verlagerungen von Produktionsstandorten führte bei der arbeitenden Bevölkerung zu einer drastischen Zunahme der Sorge um den Arbeitsplatz. Dies wiederum steigerte das Geldvermögen der privaten Haushalte auf ein Rekordniveau von 9,0 Billionen Euro. Damit erhöhte sich die Sparquote weiter von 10,4 % in 2023 auf 11,5 % in 2024.

Die weitere tragende Säule der Deutschen Wirtschaft, der Export, zeigte mit einem Minus von 0,8 % im Vergleich zu 2023 eine äußerst schwache Entwicklung. Ursache hierfür waren die weiterhin rückläufige globale Nachfrage im Rahmen der allgemeinen wirtschaftlichen und politischen Unsicherheiten sowie die Strukturprobleme der Deutschen Industrie. Dabei beruht der Rückgang vor allem auf den Export von Kraftfahrzeugen mit

-2,4 % und Maschinen mit -4,4 %. Die Importe zeigten nur eine leichte Erholung um 0,2 %. Insgesamt nahm das verarbeitende Gewerbe mit - 3,0 % deutlich ab, was vor allem auf die Branchen Maschinenbau und Automobilindustrie zurückzuführen ist. Noch stärker zeichnete sich der Rückgang der Bruttowertschöpfung im Baugewerbe mit -3,8 % ab, was auf die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen und damit auf das weiterhin niedrige Niveau des Wohnungsbaus zurückzuführen ist. Positiv entwickelte sich lediglich der Dienstleistungsbereich mit einem Plus von 0,8 %, während die Wirtschaftsbereiche Handel, Verkehr, Gastgewerbe zusammengefasst stagnierten.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag im Jahr 2024 bei 6,0 %, nach 5,7 % im Jahr 2023 und zeigte damit nur einen leichten Anstieg. Die Arbeitslosenzahl betrug folglich Ende 2024 rund 2,85 Millionen und nahm um lediglich 324.000 zu. Kurzfristig betrachtet stellt dies trotz der schwachen Wirtschaftsentwicklung eine noch angemessene Situation dar. Zur Abfederung der drohenden negativen Konsequenzen aus dem Fortschreiten des demografischen Wandels (Sicherung der Fachkräfte) und einer veränderten Einstellung der arbeitenden Bevölkerung im Rahmen der Life-Work-Balance, aber auch zur Personalkostenentlastung in der aktuellen akuten Phase der Auftrags- und Ergebnisschwächen vieler Unternehmen, nahm die Kurzarbeit in 2024 massiv (> 70 %) zu. Zugleich zeichnet sich durch die Zurückhaltung deutscher Unternehmen bei Neueinstellungen mit einem deutlichen Rückgang bei der Arbeitskräftenachfrage um 21,3 % in 2024 jedoch die reelle Einschätzung der Unternehmenslenker für die kommenden Jahre ab.

Insgesamt führte die negative Konjunktorentwicklung zu einer deutlich höheren Neuverschuldung des Deutschen Staates im Jahr 2024. Die Ausgaben von Bund, Ländern, Kommunen und Sozialversicherung überstiegen die Einnahmen um 113 Milliarden Euro, was einem Defizit von 2,6 % des Bruttoinlandsproduktes entspricht. Ursache hierfür waren vor allem die hohen Ausgaben für das Bürgergeld, aber auch im Rahmen der demografischen Entwicklung das Pflegegeld sowie die Ausgaben für Renten und Pensionen. Die preisbereinigten Konsumausgaben des Staates erhöhten sich um 2,6 %, was ausschließlich auf die gestiegenen sozialen Sachleistungen des Staates zurückzuführen war. Insbesondere erhöhten sich die Ausgaben im Sozialversicherungsbereich mit deutlichen Zuwächsen bei Krankenhausbehandlungen, Medikamenten und Pflege.

Die deutsche Politik muss die Standortprobleme mit zügigen Reformen lösen, um zu verhindern, dass Produktion und Investitionen weiter ins Ausland verlagert werden und damit Deutschland ein Standort der Deindustrialisierung wird, bzw. die bisherige Wirtschaftsmacht für immer verloren geht. Allein durch das geringe Produktivitätswachstum der Dienstleistungsbereiche kann die aus der Industrie hervortretende Wertschöpfung nicht ersetzt werden.

Entwicklung des Immobilienmarktes

Das bislang erfolgreiche Wirtschaftsmodell Deutschland steckt in einer tiefen Strukturkrise, was sich auf dem deutschen Immobilienmarkt mit all den politischen sowie wirtschaftlichen Unsicherheiten seit zwei bis drei Jahren sehr stark abfärbt. Dieser ist von einem tiefgreifenden Wandel, mit einer auch im Jahr 2024 schwachen Nachfrage nach Projekten sowie hohen Baukosten, abrupt gestiegenen Finanzierungsbedingungen in den vergangenen Jahren und in 2024 mit einem hohen wengleich rückläufigen Zinsniveau, dem Erfordernis nach einer hohen Eigenkapital- und Vermietungsquote und zugleich einer gedämpften Objektbewertung geprägt. In 2024 haben zumindest die schrittweisen leichten Zinssenkungen der EZB, die bis Ende 2024 bei rund 3,0 % lagen, einen Beitrag dazu geleistet, die Immobilieninvestments wieder zu stabilisieren, die große Signalwirkung blieb jedoch aus. Gesamtbetrachtet haben diese disruptiven Veränderungen und damit die Krise bei den Immobilienunternehmen zu deutlichen Verlusten geführt, folglich auch zu zahlreichen Insolvenzen. Einige Unternehmen konnten sich schnell an die veränderten Marktbedingungen anpassen und Teile des nicht profitablen Geschäftes restrukturieren oder beenden.

Insgesamt ist der Transaktionsmarkt für Gewerbe- wie auch Wohnimmobilien durch finanzielle Altlasten der Immobilienunternehmen nach wie vor gehemmt, die Inflationsgefahr ist noch nicht gebannt und das Zinsniveau ist trotz des Zinssenkungszyklus in 2024 in Relation zu den Anschaffungskosten der Immobilien der vergangenen 10 Jahre äußerst hoch. Größtes Risiko der Immobilienbranche ist die Belastung durch ein gewaltiges Kreditvolumen aus der Vorkrisenzeit, denn diese Kredite wurden nicht nur zu einem niedrigen Zinsniveau abgeschlossen, sondern zumeist als endfällige Darlehen oder Tilgungsdarlehen mit äußerst geringen Tilgungsbeträgen vereinbart. Damit dürften auch mit sinkenden Fremdkapitalkosten anstehende Refinanzierungen in der Branche schwierig sein. Allein für anstehende Refinanzierungen ist eine Fremdkapitallücke von 28,0 Milliarden Euro bis zum Jahr 2030 gegeben und zwei Drittel dieser Lücke, also 19,0 Milliarden Euro, entstehen bereits in 2026. Ob die aktuellen sowie in 2025 und 2026 potenziellen Zinssenkungen eine wirkliche Erleichterung für die Immobilienbranche bringen, hängt vor allem auch vom bespielten Marktsegment aber auch vom Risikoprofil der Immobilie ab.

Kleine Anzeichen für die Rückkehr von Liquidität in Wohn- wie auch Gewerbeimmobilien sind jedoch zu erkennen. Bei den Abschlägen auf die Bewertung von Immobilien ist wohl das Schlimmste erreicht. Dennoch darf das jetzige Preisniveau und die aufflackernde Nachfrage nach Immobilien keinesfalls als Boom bezeichnet werden; im positivsten Fall ist die Talsohle der Preise durchschritten was bedeutet, dass eine Rückkehr zur neuen Preisnormalität langsam eintritt, weniger, dass es

zu Preisanstiegen kommt. Denn hierzu müsste es aktuell zu deutlich mehr Immobilienkäufen kommen, als dies der Realität entspricht, wenn man die Durchschnittsinvestmentumsätze der vergangenen zehn Jahre betrachtet. Nichtsdestotrotz sind wieder Transaktionen bei einer verbesserten Mieternachfrage in einzelnen Assetklassen zu erkennen. Deutschlands Anziehungskraft im Immobilieninvestmentmarkt dürfte langsam wieder zunehmen. Das Anlageprodukt Immobilie gewinnt wieder leicht an Gunst. Die positive Wertentwicklung eröffnet Einstiegschancen aufgrund deutlicher Abwertungen und damit einer Stabilisierung der Renditen in 2024. Damit dürfte der nächste Immobilienzyklus beginnen was bedeutet, dass nun der richtige Zeitpunkt wäre, auf Wachstum zu schalten. Vor allem Privatinvestoren sowie Family Offices als Käufergruppe haben diese Situation als Folge ihrer unternehmerischen Perspektive erkannt. Zur Realität gehört aber auch, dass lediglich 10 % der Top-Investoren beabsichtigen ihre Immobilieninvestments zu erhöhen, 60 % wollen aller Voraussicht nach an ihren bestehenden Investments festhalten, aber vor allem nur deshalb, dass keine Verluste bei einem möglichen Verkauf entstehen. Offene Publikums Fonds stehen eher auf der Verkäuferseite. Insgesamt entsteht hierdurch ein nicht zu unterschätzender Nachfrageausfall, der auch durch ausländische Investoren nicht aufgefangen werden kann.

Betrachtet man den Stuttgarter Gewerbeinvestmentmarkt, so war dieser in 2024 eher von einer gedämpften Dynamik gekennzeichnet. Die Wirtschaft in Stuttgart und Baden-Württemberg zeigte aufgrund deren Besonderheiten hinsichtlich der Abhängigkeit von der Automobil- und Maschinenbauindustrie eine verminderte Investitionsbereitschaft in großvolumige Immobilienprojekte sowie eine verminderte Nachfrage nach Gewerbeflächen. Die Verunsicherung bei den Unternehmen und Investoren zeigte sich in einer Zurückhaltung bei Investitions- und Standortentscheidungen, speziell in einer geringeren Nachfrage nach Produktions- und Logistikflächen. Erst Mitte der zweiten Jahreshälfte wurde eine gewisse positive Bewegung vernommen. Investoren setzen und setzten auf Sicherheit und hielten sich aufgrund der angespannten Wirtschaftslage zurück. Das Transaktionsvolumen lag im vergangenen Jahr in Stuttgart bei 550 Millionen Euro, was einen Rückgang von etwa 21 % gegenüber 2023 bedeutet. Das 10-Jahres-Mittel sei um 52 % unterschritten worden. Der Fokus der Investoren lag mit einem Anteil von 48 % auf gemischt genutzte Gewerbeimmobilien in innerstädtischen Lagen sowie auf niedrigvolumige Objekte im Core-Segment. Die durchschnittliche Dealgröße lag in 2024 damit bei knapp über 20 Millionen Euro. Großtransaktionen über 100 Millionen Euro blieben komplett aus. Zudem betrafen die Aktivitäten ausschließlich Single-Deals und keine überregionalen Portfolioverkäufe. Auf der Käuferseite zeigten sich insbesondere private Investoren und Family Offices aktiv (30 %) auf der Verkäuferseite vermehrt institutionelle Investoren wie Immobilienfonds, Versicherungen und Projektentwickler mit einem Anteil am Transaktionsvolumen von 40 %. Die leichte Verbesserung auf dem Vermietungsmarkt kann ein positives Signal für den Investmentmarkt darstellen.

Büroimmobilien

Viele Unternehmen haben in der letzten Zeit ihre Strategie deutlich geändert. Statt Homeoffice geht der Trend zurück auf überwiegende Präsenz im Büro, einhergehend mit hybriden Arbeitsmodellen. Deutsche Großkonzerne, die bislang eine Vorreiterstellung bei der Gewährung von Homeoffice innehielten, im Gegensatz zu den mittelständischen und kleineren Unternehmen, holen vermehrt ihre Mitarbeitenden zurück ins Büro. Internationale Konzerne, selbst in der IT- und Digitalisierungsbranche lassen ihre Beschäftigten sogar wieder an allen Arbeitstagen der Woche im Büro arbeiten. Dies hat zur Konsequenz, dass die Büroimmobilie wieder vermehrt in den Fokus der Nutzer wie auch der Vermieter rückt, parallel jedoch der Arbeitsplatz in seiner Ausgestaltung einer Neudefinition unterliegt. Der Bürostandort muss sich in zentraler Lage mit einer äußert guten Nahversorgungs- und Nahverkehrsanbindung befinden. Weitere Erfordernisse sind, dass die Büroflächen ihren Nutzern zusätzliche Annehmlichkeiten und damit ein attraktives sowie effektives Arbeitsumfeld bieten. Hierzu zählen kommunikationsfreundliche Bereiche, wie Business Lounges und Kreativräume, die Bürostrukturen sollten größtmögliche Flexibilität mit einem Mix aus verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten, wie Großraum- und Teambüros bis hin zu Einzelbüros gewähren. Zusätzlich sind Gastronomieangebote und attraktive Grünflächen von großer Bedeutung. Nachhaltigkeit und Energieeffizienz werden die Ausstattungsmerkmale sein, die künftig die Büroimmobilie zum Erfolg führen, sowohl bei Mietern als auch Vermietern. Büroimmobilien in peripheren Lagen, ohne umfassende Revitalisierung und Energieoptimierung sind schwierig zu vermieten, bzw. als nicht revitalisiertes Bestandsobjekt nur mit hohen Abschlägen zu veräußern.

Trotz dieser Tatsache, dass vermehrt wieder Büroflächen aktiv genutzt werden, sprich die Bürobeschäftigten an den Unternehmensstandort zurückkehren, sind die Entscheidungen der Unternehmenslenker für neue oder umfangreichere Flächen mit zukunftsgerichteten Nutzungspotenzialen weiterhin zurückhaltend. Die Wirtschaftsaussichten der deutschen Unternehmen sprechen derzeit nicht gerade für langfristige Mietvertragsabschlüsse und hohe Investitionen für die Flächennutzung. Vielmehr wird nach wie vor eine abwartende Haltung in Bezug auf die Anmietung aus Gründen der unklaren politischen und wirtschaftlichen Veränderungen eingenommen. Für eine potenzielle Flächenanmietung sind die zuvor beschriebenen Anforderungen klare Marktbedingung. Zudem bevorzugen Unternehmen flexible Mietverträge, die eine Flächen- und Mietanpassung ermöglichen. Deshalb ist es für die Immobilienunternehmen umso bedeutender, dass das Portfolio an Büroobjekten eine eindeutige Ausrichtung entsprechend den zuvor genannten Kriterien erfüllt, um die Assetklasse Büro, was bislang selbstverständlich war, auch in Zukunft zum Erfolg zu führen.

Im Jahr 2024 erlebte der Bürovermietungsmarkt in Deutschland eine moderate Erholung, trotz der anhaltend schwachen konjunkturellen Entwicklung. Im Jahresverlauf stieg der Büroflächenumsatz von Quartal zu Quartal, so dass insgesamt ein Plus von 2 % im Vergleich zum Vorjahr erreicht wurde. Betrachtet man den Bürovermietungsmarkt in der Landeshauptstadt Stuttgart, so zeigte sich in 2024 mit einem Flächenumsatz von rund 197.000 m² (+25,5 % im Vergleich zum Vorjahr mit 157.000 m²) eine gute Vermietungsaktivität, besonders das vierte Quartal 2024 war mit 54.100 m² erfolgreich. Nach wie vor liegt hingegen der Flächenumsatz im Vergleich zum 10-Jahres-Durchschnitt (247.100 m²) deutlich darunter. Das Marktumfeld war äußerst herausfordernd, die anhaltende strukturelle Stagnation lieferte keinen konjunkturellen Rückenwind, weshalb sich der Vermietungsmarkt zwar weiter, allerdings aufgrund der angespannten Gesamtlage, nur in kleinen Schritten erholt. Der Hauptanteil der Mietvertragsabschlüsse konzentriert sich mit rund 33 % auf die öffentliche Hand als Mieter, die bevorzugt attraktive Büroflächen in nachhaltigen Gebäuden anmietet. An zweiter Stelle stehen die Beratungsunternehmen mit 12 % des Flächenumsatzes, gefolgt von der IT-Branche mit 11 %. Mietinteressenten legen immer mehr Wert auf die ESG-Konformität und Energie- und Nutzungseffizienz der Mietflächen. Damit befinden sich circa 42 % der angemieteten Flächen in Neubau- oder Sanierungsobjekten. Nachfragestärkster Teilmarkt ist und bleibt die City und Innenstadtlage mit einem Gesamtvermietungsumsatz von rund 75.000 m² in 2024. Die Leerstandsquote Ende 2024 lag bei moderaten 5,8 % und damit um 0,7 % höher als im Jahr zuvor; in der City sowie Innenstadt zeigte sich ein Leerstand lediglich bei 3,0 % und lag damit deutlich unter der Leerstandsquote der peripheren Lagen (8 %). Die Mietpreise für Bestandsflächen bewegen sich seitwärts, während die deutlich zunehmende Nachfrage nach innerstädtischen Neubaulflächen und die hohen Gestehungskosten neuer Projekte in einem neuen Mietpreisanstieg resultieren. Damit erhöhten sich die Spitzenmieten auf 37,00 Euro/m² (+6 %), die Durchschnittsmieten um 29 % auf 22,30 Euro/m².

Betrachtet man den Investmentmarkt für Büroimmobilien sowie gemischt genutzte Geschäftshäuser in Stuttgart, so nimmt diese Assetklasse mit gesamt rund 298 Millionen Euro und damit 66 % (klassische Büroobjekte mit 18 % oder 82,7 Millionen Euro) des Transaktionsvolumens für Gewerbeimmobilien (452 Millionen Euro) ein. Die Umsatzverteilung auf die City liegt bei 32 %, auf den Cityrand bei 28 %. Hauptkäufergruppen sind die eigenkapitalstarken Privaten Investoren und Family Offices mit circa 40 %. Aufgrund der angespannten Wirtschaftslage ist nach wie vor eine zurückhaltende Investitionsdynamik vorhanden, trotz eines sich in 2024 ergebenden adäquaten Zins- und Preisniveaus. Die Spitzen-Netto-Renditen für klassische Büroimmobilien lagen bei 4,8 %, Prime-Büroobjekte bei 4,4 %, für innerstädtische Geschäftshäuser im Durchschnitt bei 4,1 %, Premiumgeschäftshäuser in Bestlagen zeigen eine Nettospitzenrendite von 3,84 %

auf, insgesamt folglich auf dem Niveau des Vorjahres. Das Angebot an kurzfristig beziehbaren Büroflächen lag in 2024 bei 493.600 m², fertiggestellt wurden 40.600 m², was halb so viel ist wie in 2023 und 65 % weniger als der Jahresdurchschnitt. Ca. 150.000 m² Bürofläche sind im Bau, was Auswirkungen auf die Mietpreisentwicklung in den künftigen Jahren haben wird. Insgesamt konnte der Stuttgarter Bürovermietungsmarkt seine Krisenresilienz ein weiteres Mal unter Beweis gestellt.

Einzelhandelsimmobilien

Die Belastungen für den Handel enden seit der Coronapandemie infolge von Inflation sowie Rezession, aber auch geopolitischen Spannungen, Handelskonflikten sowie politische Unklarheiten leider nicht. Der private Konsum ist hierdurch äußert negativ tangiert, hinzu kommt die Sorge um die Sicherheit der Arbeitsplätze. Damit ist der Handel durch das eingetrübte Umfeld deutlich eingeschränkt, die seit Jahren verzeichneten Umsatzeinbrüche konnten bislang nicht wieder aufgeholt werden. Ein etwaiges Umsatzplus ist ausschließlich auf die vorhandene Inflation zurückzuführen, real ging der Einzelhandelsumsatz sogar um 3,3 % zurück. Insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel war durch die hohe Inflation negativ belastet, der sonst als krisenresistent betrachtet wird. Im Modehandel konnte eine leichte Verbesserung verzeichnet werden, liegt aber nach wie vor deutlich unter dem Niveau vor der Pandemie. Neben der Umsatzseite ist der Einzelhandel, egal welchem Segment zugeordnet, auch durch einen zunehmenden Kostendruck infolge hoher Energiepreise, steigender Gehälter sowie des Fachkräftemangels negativ beeinflusst. Lediglich im Luxussegment ist eine positive Stimmungslage zu vernehmen, wenngleich auch hier gewisse Rückgänge im Vergleich zu den weniger belasteten Vorjahren zu verzeichnen sind. Das Onlinegeschäft hat sich weiter etabliert, obwohl das Wachstumstempo nach der Pandemie nachgelassen hat. Insgesamt liegt das Wachstum im Onlinegeschäft 2 % über dem Wert von 2019, was aber wiederum die Kaufzurückhaltung im Rahmen der diversen Krisen darlegt. Diese Situation im Einzelhandel wird dadurch noch verschärft, dass die Innenstädte und das nahe Umfeld durch die Insolvenz von Projektentwicklern und die hierdurch hervorgerufenen stillstehenden Baustellen unattraktiv sind und sich damit die Kundenbesuche verringern.

Infolge der Umnutzung von Kaufhäusern in Alternativ-Assetklassen, vor allem auch durch die Konsolidierung der Filialnetze, die sich in den vergangenen zehn Jahren mehr und mehr in den Innenstädten ausgebreitet haben, und dem Verlust des seit Generationen familiengeführten Einzelhandels lassen die Verkaufsflächen deutlich sinken. Filialisten nehmen weiter eine Rückzugsposition ein, manche Ketten haben bis zu 30 % ihres Filialnetzes ausgedünnt. Insgesamt führte diese Situation zu deutlichen Leerständen sowie zu bis zu 30 % rückläufigen Mieten im Vergleich zu vor Corona. Mietverträge werden lediglich auf maximal drei Jahre abgeschlossen, um größtmögliche Flexibilität und Anpassung auf die Marktlage der Einzelhändler

zu gewähren. Die Angebotsvielfalt in den Innenstädten nimmt zunehmend zu, selbst die Automobilindustrie findet innerhalb der City Flächen zur Präsentation ihres Portfolios. Viele Städte greifen dazu über, eine kulturelle Zwischennutzung zu etablieren, um die Attraktivität der Innenstadt aufrecht zu erhalten. Zum Teil werden Handelsimmobilien auch von den Städten selbst erworben, um die Stadtentwicklung mitzugestalten.

Dem auf Umsatz- und Kostenbasis etablierten Einzelhandelsmieter bietet sich in diesem Marktumfeld die Chance einer Optimierung der Flächenanmietung und damit der Kostensituation. Das Angebot an repräsentative Verkaufsflächen in Top-Lagen zu angemessenen Mieten und kurzfristigen Vertragslaufzeiten könnte aus Sicht der Einzelhandelsmieter besser nicht sein. Mietfreie Zeiten sowie Baukostenzuschüsse sind klare Bedingungen für eine Anmietung. Eine leichte Belegung bei den finanzstarken Retailern ist seit 2024 festzustellen, was sich an einer stabilen, gegebenenfalls leicht erhöhten Nachfrage nach Mietflächen abzeichnet. Für den Immobilieneigentümer bedeuten diese Entwicklungen jedoch ein umfassendes Umdenken in Bezug auf die künftige Nutzung des Objektes. Einzelhandelsflächen werden bis auf Ausnahmen nur noch im Erdgeschoss nachgefragt, die gesamte technologische Infrastruktur muss objektseitig bereits vorhanden sein. Vermehrt ist die Kombinationsanmietung von zwei Einzelhandelskonzepten auf einer Fläche mit gegenseitig übergreifendem Sortiment zu sehen. Zudem müssen Vermieter eine um 20 % bis 30 % geringere Miete als noch vor der Coronaphase gesetzt war akzeptieren. All diese Aspekte führen folglich dazu, dass sich die Rendite einer Immobilie aus der Vermietung von Einzelhandelsflächen um bis zu 50 bis 80 Basispunkte vermindert hat. Mit der Vermarktung der bisherigen Retailflächen als Büro- oder Praxisflächen kann durch in City-Lagen stetig weiteren Mietpreissteigerungen eine Teilkompensation bei gleichzeitiger Risikominderung und damit Stabilisierung der Immobilie erlangt werden.

Wohnimmobilien

Nach Jahren der unendlich scheinenden Kaufpreissteigerungen vor dem Hintergrund der von 2010 bis 2022 in etwa verdoppelten Wohnimmobilienpreise, kam es in den vergangenen zwei Jahren zu einer überschaubaren zyklischen Korrektur. Seit Mitte 2022 wurden deutliche Rückgänge der Wohnimmobilienpreise infolge eines stark erhöhten Zinsniveaus im Rahmen der EZB-Zinspolitik verzeichnet. Rückblickend erhöhten sich zwischen 2021 und 2023 die Finanzierungszinsen für Wohnimmobilien laut Deutscher Bundesbank von etwa 1 % auf bis zu 3,8 %. Durch die entsprechenden vier vorgenommenen Zinssenkungsschritte im Jahr 2024 – wobei es jedoch eine Rückkehr zur Niedrigzinsphase nicht geben wird – ist der EZB-Zinssatz Ende 2024 auf 3,0 % gefallen, ebenso die Hypothekenzinsen. Damit waren erste Anzeichen einer Erholung im Jahr 2024 gegeben, das Interesse der privaten Investoren an Wohnimmobilien steigt langsam an. Aufgrund der gesunkenen Wohnimmobilienpreise, der etwas niedrigeren Zinsen und der steigenden Reallöhne, wurde nun

die Basis für den Erwerb von Wohneigentum wieder ermöglicht, wenngleich sich die Kaufpreiskurve im Wohnimmobilienmarkt wieder leicht nach oben bewegt. Zugleich wurde eine höhere Mietdynamik und damit steigende Mieten infolge der hohen Nachfrage nach Mietwohnungen als Ergebnis der seit Mitte 2022 verzeichneten Abkehr vom Erwerb von Wohneigentum und des zugleich stark begrenzten Wohnangebots festgestellt. Diese verteuerten sich im Jahr 2024 im Schnitt um 4,6 %. Insgesamt ist der Markt für Wohngebäude als Anlageobjekt für die institutionellen Investoren wegen der steigenden Mietprognosen vom Grundsatz her wieder attraktiv geworden, nachdem im Rahmen der hohen Finanzierungszinsen, mit bis zu 4 % in der Spitze, und sich einem auf hohem Niveau bewegende Immobilienpreise die Kapitalanleger nahezu vom Immobilienmarkt verschwunden waren. Betrachtet man die Renditesituation für die Assetklasse Wohnen liegt die durchschnittliche Spitzenrendite, über die sieben Metropolen Deutschlands hinweg, bei aktuell 3,6 %.

Diese leicht anziehende Nachfrage kommt jedoch nicht am Bau an. 57 % der Wohnungsbaufirmen klagen über fehlende Aufträge. Die Bautätigkeit ist ein weiteres Mal zurückgegangen, so dass nicht nur Auftragseingänge ausblieben, sondern auch Aufträge storniert wurden. Dabei bereitet vor allem der Neubau weiter Sorgen. Ein Ende der seit bald 3 Jahren anhaltenden Krise am Wohnungsbau ist damit nicht in Sicht. Insgesamt fehlten 550.000 Wohnungen, vor allem Sozialwohnungen und bezahlbarer Wohnraum. Insbesondere in den Ballungsräumen war eine höhere Nachfrage vorhanden und traf auf ein niedriges Angebot, welches weit hinter dem Bedarf von 350.000 bis 400.000 Einheiten zurückliegt. Das Ziel, dass jedes Jahr 400.000 neue Wohnungen gebaut werden sollen, wurde klar verfehlt. Um dies zu erreichen, muss eine spürbare Ausweitung der Neubauförderung, der steuerlichen Abschreibungsmodalitäten oder auch ein Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer eingeführt werden. Ohne diese Maßnahmen wird sich die Wohnungsbautätigkeit weiter auf einem niedrigen Niveau befinden.

Gesamtbetrachtet wurden bis Ende 2024 9,3 Milliarden Euro in große Wohnimmobilienbestände in Deutschland investiert. Deutschlandweit ist der Wohninvestmentmarkt in 2024 die umsatzstärkste Assetklasse, allerdings wurde das langjährige Mittel um 50 % unterschritten, im Vergleich zum Vorjahr um 78 % übertroffen. Das Investmentumfeld der A-Städte ist weiterhin solide. Der Nettozuwanderungsbedarf in Deutschland liegt bei 400.000 bis 500.000 Menschen jährlich, was einen Bedarf von 250.000 Wohnungen per Anno darstellt. Bis 2040 wird die Bevölkerung in Deutschland um 2,5 % wachsen, in Baden-Württemberg sogar um 4,5 %. Der Stuttgarter Wohnimmobilienmarkt war gekennzeichnet von einem Preisverfall im Vergleich zu 2022 um 24 %, die zwischenzeitlich wieder um 4 % gestiegen sind. Diese hohen Preise in der Vergangenheit führten dazu, dass Stuttgart fast 4.000 Menschen an das Umland verloren hat. Dies bedeutet, dass in Zukunft die Städte mit Nahverdichtung weiter

wachsen müssen. Die durchschnittliche Angebotsmiete liegt bei 15,20 Euro/m² was einen Anstieg der Miete im Vergleich zu 2023 von 4,5 % bedeutet. Die Leerstandsquote liegt bei 0,5 %. Deutschlandweit nimmt die Assetklasse Wohnen 46 % an dem Gesamttransaktionsvolumen ein.

Servicewohnen / Mikroappartements

Die anhaltend hohe Nachfrage nach flexiblem und kleinteiligem Wohnraum ist ungebrochen, seit der Pandemie stehen Mikroappartements höher denn je im Kurs. Die Auslastung im Mittel liegt bei 95 %. Verantwortlich für diesen Trend ist die demografische Entwicklung Deutschlands, mit der stetig weiter steigenden Zahl von Single-Haushalten sowie die mobile und dienstleistungsorientierte und zugleich urbane Arbeitswelt, die damit immer mehr Einzug hält. Das Angebot der Nutzungsformen erstreckt sich auf Mikrowohnen, Serviceappartements, Co-Living oder auch gewerbliche Wohnformen wie Bordingshäuser, die den Zugang zum Wohnungsmarkt zumindest zeitweise sicherstellen. Der Anteil dieser Assetklassen am Gesamtwohnraumangebot in den Städten liegt derzeit bei über 30 %, mit einem stetigen Aufwärtstrend. Auf der Investorensseite wird diese Nutzungsform ebenfalls immer beliebter, da diese eine höhere Rendite im Vergleich zu klassischen Wohninvestments bietet.

Die größte Nachfragegruppe für Mikroappartements stellen die Studierenden sowie die Young Professionals dar. Auf internationaler Ebene ist das Absolvieren eines Studiums- oder Forschungsaufenthaltes in Deutschland aufgrund der Tatsache, dass Deutschland im Ranking der weltweit beliebtesten Studienländer Platz 3 einnimmt, hoch angesehen. Ebenso sind deutsche Unternehmen mit internationaler Ausrichtung ein beliebter Arbeitgeber für Young Professionals, die eine gewisse Zeit ihrer beruflichen Tätigkeit in Deutschland verbringen. Neben diesen Nachfragegruppen steigt die Anzahl der Ein-Personen-Haushalte vor allem in den Metropolen stetig und auf Dauer. Der durchschnittliche Anteil der Single-Haushalte in Relation zur Gesamtbevölkerung liegt in den Top-7-Städten schon bei über 50 %. Dieser Trend zeigt sich zwischenzeitlich ebenso in den B-, C-, und D-Städten. Damit ist ein Umdenken bei der Planung neuer Wohnprojekte mit einem Fokus auf kleinteiliges Wohnen besonders angebracht. Vor allem in den A-Städten sind in den vergangenen Jahren überproportional viele Ein- bis Zweiraumwohnungen genehmigt und fertiggestellt worden. Auch die Baupipeline für Mikroappartements ist entsprechend gefüllt. Insbesondere für die städtischen Ballungsregionen sowie Groß- und Universitätsstädten. Neben den klassischen Studentenappartements entstehen aufgrund der hohen Nachfrage vermehrt Businessappartements.

Insgesamt hat sich in den vergangenen zehn Jahren der Markt für Mikroappartements als Assetklasse immer mehr herausdifferenziert und auf unterschiedliche Zielgruppe spezialisiert. Ob

Studierende, Berufstätige, Reisende oder ältere Menschen mit Pflegebedarf, auf deren Bedürfnisse gehen die unterschiedlichsten Konzepte der Mikroappartements mit unterschiedlichsten und umfangreichsten Serviceangeboten ein und bewegen sich damit zwischen klassischem Wohnen und Gastgewerbe. Das Mikrowohnen unterteilt sich in wohnwirtschaftliche sowie gewerbliche Konzepte. Die wohnwirtschaftliche Ausrichtung umfassen Living-Appartements für einen vorübergehenden Gebrauch, mit oder ohne Befristung, mit mindestens drei bis sechs Monaten Mietzeit. Wie beim klassischen Wohnen, wird hier ein Wohnungsmietvertrag abgeschlossen. Als Appartement-Konzepte fallen hierunter Studentenwohnen, Mikrowohnen oder Seniorenwohnen, mit oder ohne zentralen Betreiber. Die Appartementgrößen erstrecken sich zwischen 15 m² und 40 m² und sind sowohl un-, teil- oder vollmöbliert ausgestattet. Zielgruppen sind hier zumeist Studierende, Auszubildende, Projektarbeiter, Pendler, Wohnungssuchende sowie Senioren. Bei dem gewerblichen Konzept handelt es sich um die sogenannten Serviceappartements mit Aufenthaltsdauern von einer Nacht bis sechs Monaten. Hierbei wird ein Beherbergungsvertrag abgeschlossen. Die Appartements-Konzepte erstrecken sich hierbei auf Serviceappartements sowie Apparthotels, die von einem Betreiber angepachtet sind. Die Appartementgrößen liegen zumeist zwischen 20 m² und 40 m² und sind voll ausgestattet. Des Weiteren umfassen diese Serviceappartements begrenzte bis komplette Serviceleistungen mit Gemeinschaftsflächen wie Lobby, Fitness, SPA, in High-End-Ausführungen sowie mit Restaurants, Bars und Meetings-Spaces. Die Hauptzielgruppen erstrecken sich auf Geschäftsreisende, Projektarbeiter, Jobrotations, Auszubildende und auch Touristen. Ein Appartements-Konzept, welches sowohl von Living-Appartements sowie Serviceappartements beeinflusst ist, ist das Co-Living. Allen gemeinsam ist das zentrale Betreiberkonzept sowie die langfristigen Mietdauern.

Ebenso wie bei den Nutzergruppen ist auch der Betreibermarkt sehr differenziert in Bezug auf die Nutzungsformen Apparthotel, Serviceappartements, Co-Living bis hin zu Mikrowohnen. Aufgrund der zeitlich begrenzten Mietverträge im Mietmarkt Mikroappartements und der zur Verfügung gestellten Ausstattung sowie den All-in-Mieten sind diese bislang von der Regulierung zur Miethöhe unberührt. Damit können im Vergleich zum normalen Wohnen deutlich höhere m²-Preise erzielt werden. In den A-Städten bewegt sich die Spannweite der durchschnittlichen All-in-Mieten zwischen 500,00 Euro und 1.400,00 Euro pro Monat, was von den unterschiedlichen Betreibern und Nutzungskonzepten sowie den Nachfragegruppen, dem Ausstattungsstandard und den zur Verfügung gestellten Serviceleistungen abhängig ist.

Insgesamt nimmt die Attraktivität der Assetklasse Mikrowohnen für Investoren stetig zu. Zum einen aufgrund der hohen und stetig weiter steigenden Nachfrage, zum anderen aufgrund der besseren Renditen gegenüber dem klassischen Wohnen. Hinzu

kommt, dass das Betreiberrisiko als äußerst gering angesehen wird, da die Immobilieneigentümer eine selbständige Vermietung der Wohnung als realistisch ansehen. Speziell die Coronapandemie zeigt, dass auch in Krisensituationen das Konzept des Mikrowohnens mit deutlich weniger Risiken behaftet ist. Die Spitzenrenditen für die unterschiedlichsten Mikrowohnformen liegen 50 Basispunkte über dem klassischen Wohnen (3,9 %) und damit bei 4,4 %. Das Investmentvolumen der Assetklasse Mikrowohnen in Deutschland bewegte sich in den vergangenen Jahren zwischen 600 Millionen Euro und 1,45 Milliarden Euro, im langjährigen Durchschnitt bei 920 Millionen Euro im Jahr. Zum Gesamttransaktionsvolumen am Wohnmarkt trägt das Mikrowohnen bislang nur mit maximal 10 % bei, wobei aufgrund der hohen Ertragspotenziale der Ausbau dieser Assetklasse vorprogrammiert ist.

Pflegeimmobilien / Betreutes Wohnen

2024 wurde deutschlandweit für Health-Care-Investments ein Transaktionsvolumen von knapp 1,2 Milliarden Euro verzeichnet, das damit um 6 % über dem Vorjahr lag. Gegenüber dem langjährigen Durchschnitt besteht jedoch ein Minus von 51 %. Viele Investoren halten weiterhin Abstand zu klassischen Pflegeimmobilien als Folge des Betreiberrisikos und der herausfordernden Finanzierungsbedingungen. Damit wird die Marktsituation nicht unerheblich gedämpft; hinzu kommt die geringe Neubautätigkeit. Betrachtet man die Renditesituation, so pendeln sich die Spitzenrenditen zwischenzeitlich bei 5 % für Pflegeheime und 4,5 % für betreutes Wohnen ein; dieser Spread ist auf das erhöhte Betriebsrisiko der klassischen Pflegeimmobilie zurückzuführen.

Der Bedarf an guter Pflege im Alter ist immens. Die demografische Entwicklung und die steigende Zahl der Pflegebedürftigen unterstreichen die Erfordernisse, das Angebot an Pflegeplätzen deutlich auszubauen. Die Zahl der Pflegebedürftigen erhöht sich laut statistischem Bundesamt bei konstanten Pflegequoten bis 2055 auf 6,8 Millionen, das wären 37 % mehr als Ende 2021. Dabei sind jedoch stets regionale Unterschiede zu beachten. Bis 2049 soll die Gesamtzahl der Menschen, die durch ambulante Dienste und vollstationäre Heime versorgt werden müssen, voraussichtlich auf 2,74 Millionen steigen, also 52 % mehr als im Jahr 2019. Diese zeitweisen starken Anstiege gehen auf die Babyboomer zurück; zugleich wird ihre Arbeitskraft der Pflegebranche nicht mehr zur Verfügung stehen. Allein bis zum Jahr 2049 werden bis zu 690.000 Pflegekräfte fehlen. Bis 2040 werden rund 144.400 Pflegeplätze benötigt, der stationäre Pflegebereich muss aufgrund des hohen Pflegebedarfs ausgebaut werden. Dieser Ausblick zeigt, dass klassische Pflegeheime zwar auch in Zukunft weiter benötigt werden, allerdings durch die fehlenden Pflegekräfte und die dadurch entstehende Minderauslastung viele Betreiber in wirtschaftliche Schwierigkeiten kommen. Trotz der demografischen Rahmenbedingungen stockt der Neubau von

Pflegeheimen, was an der allgemeinen Kostensituation, den niedrigen Investitionskostensätzen und an dem hohen Fachkräftemangel liegt.

Aufgrund dieser Umstände müssen stationäre Einrichtungen stärker entlastet werden. Um den Pflegebedürftigen dennoch ein angenehmes Leben zu ermöglichen und angesichts der demografischen Entwicklung die Versorgung der älteren Menschen sicherzustellen, etablieren sich mehr und mehr alternative Wohnformen. So gibt es Projektentwicklungen in der Kombination von stationärer Pflege, Tagespflege und betreutem Wohnen, was sich bislang bewährte. Dabei handelt es sich in der Regel um 60 bis 70 Einheiten des betreuten Wohnens sowie 15 bis 20 Plätze für die Tagespflege. Das derzeitige Angebot betreuter Wohnanlagen lässt jedoch oftmals viel zu wünschen übrig, denn zwischen 2017 und 2023/2024 ist die Auslastungsquote um ca. 10 % gesunken. Gründe sind zum einen Überkapazitäten an einem Standort, zum anderen die nicht bedarfsgerecht gestalteten Angebote. Dazu zählen z. B. die Gebäudequalität, das Gebäudealter (älter als 20 Jahre) sowie umfangreicher Renovierungs- und Sanierungsbedarf. Hinzu kommt, dass 30 % der Investoren in den nächsten 5 Jahren gar keine Maßnahmen planen, 35 % wollen lediglich kleinere Sanierungen in den Innenräumen umsetzen. Trotz alledem ist die Wartezeit für Mietinteressenten noch immer hoch und liegt bei 6 bis 12 Monaten. Der Mangel an jungen und attraktiven Gesundheitsimmobilien trifft auf risikoaverse Investoren, die sich häufig auf die Revitalisierung von Bestandsobjekten stützen.

Das Seniorenwohnen, auch Servicewohnen genannt, ist eine weitere Wohnform, für die sich ein Wachstumsmarkt entwickelt hat. Viele Senioren im Alter weit über 60 Jahren sind in der Regel körperlich fit, so dass sie sich eine Wohnumgebung wünschen, die ihnen noch lange Zeit alle Freiheiten dennoch gleichzeitig Unterstützung bieten. Dies gewährt den Bewohnern den Vorteil, bei eintretender Pflegebedürftigkeit nicht unbedingt umziehen zu müssen. Die Konzepte dahinter sind vielfältig. Man unterscheidet zwischenzeitlich vier Kategorien. Das seniorenrechtliche Wohnen bedeutet, dass der Bewohner ein seniorenrechtliches Wohnappartement anmietet, es besteht kein explizites Betreuungsangebot, falls eine ambulante Pflege benötigt wird, kann ein externer Pflegedienst engagiert werden. Bei Servicewohnen vereinbart der Anbieter optional mit den Bewohnern Serviceverträge; gibt es einen Bedarf an ambulanter Pflege, kann ein externer Pflegedienst beauftragt werden. Bei betreutem Wohnen müssen die Senioren ein Basispaket buchen, auf Wunsch können sie weitere Serviceangebote in Anspruch nehmen, die gewünschte ambulante Pflege kann der in der Wohnanlage ansässige Pflegedienst oder ein externer Dienstleister übernehmen. Bei dem betreuten Wohnen Plus müssen die Bewohner ein umfangreiches Serviceangebot bezahlen. Die individuellen Pflegeleistungen können von hauseigenen oder externen Pflegediensten geleistet werden. Dieses Servicewohnen in

den unterschiedlichsten Variationen ist natürlich auf die künftige Pflegebedürftigkeit hinsichtlich des Baus und der Ausstattung berücksichtigt. Ein weiteres Konzept ist das gemeinschaftliche Wohnen. Die Menschen erhalten eine professionelle Rund-um-die-Uhr-Versorgung, können ihren Alltag in Wohngemeinschaften je nach Fähigkeiten und Bedürfnissen selbst gestalten, das Pflegepersonal und das Engagement der Angehörigen können effizient und kostenschonend eingesetzt werden. Allerdings ist in dieser Wohnform wie auch in den zuvor genannten die Problematik gegeben, dass diese sich nicht jeder Senior leisten kann. Denn die hohen Mieten und Servicepauschalen werden die Sozialhilfeträger in aller Regel nicht bezahlen.

Was sind die Schlüsselherausforderungen und Lösungswege? Da mehr als die Hälfte der Wohnanlagen älter als 20 Jahre sind, sind energetische Sanierungen sowie Modernisierungsmaßnahmen unerlässlich, um die Wohnqualität zu verbessern und die Kosten zu stabilisieren. Des Weiteren ist die Standortwahl entscheidend. Die wichtigsten Kriterien sind die Mikrolage, die Erreichbarkeit und die Anzahl der Wohnungen. Zudem spielt der Personalmangel bei betreutem Wohnen im Vergleich zu Pflegeeinrichtungen eine weniger zentrale Rolle. Ein weiterer Aspekt ist, dass die Immobilie mehr und mehr an die Bewohnerstruktur angepasst werden muss. Der Anteil von Menschen mit Demenz und höherem Pflegebedarf steigt ständig. Dies führt dazu, dass eigene Dienstleistungen ausgebaut bzw. die Vernetzung mit externen Partnern geschaffen werden müssen. Zuletzt ist die Digitalisierung äußerst wichtig, denn dabei geht es nicht nur darum den Komfort zu verbessern, sondern auch die Pflegekräfte zu entlasten.

Gesundheitsimmobilien

Der Markt für ambulante Versorgungszentren wächst stetig weiter. Behandlungen werden mehr und mehr ins ambulante übertragen und dies bei einem steigenden medizinischen Versorgungsbedarf infolge der demografischen Entwicklung der Bevölkerung in Deutschland. Dies vor allem in Zeiten, wo die Schließung von kleinen Krankenhäusern nicht nur diskutiert, sondern auch vollzogen wird. Hinzu kommt, dass die junge Ärzteschaft nicht das Führen einer selbständigen Praxis zum Ziel setzt, sondern eine Festanstellung mit geregelten Arbeitszeiten und einem reduzierten finanziellen Risiko bevorzugt. Damit steigt schlussendlich zunehmend die Nachfrage nach kooperativen Gemeinschaftspraxen. Arzthäuser und Gesundheitszentren liegen entsprechend komplett im Trend, und dies nicht nur bei den Medizinern, sondern auch bei den Immobilieninvestoren. Die Immobilienwirtschaft partizipiert daran nicht unwesentlich, so dass die Transaktionsrate in diesem dynamischen Wachstumsmarkt stetig weiter steigt.

Aus Immobilien- wie auch Betriebssicht sind die wesentlichen Erfolgsfaktoren für erfolgreiche ambulante Gesundheitsimmobilien wie Arzthäuser und Gesundheitszentren der

Standort, das Betriebskonzept, die Betriebsstruktur, die Erreichbarkeit als Verkehrsinfrastruktur sowie die Immobilie mit der Flächenstruktur, Ausstattung sowie Parkplätzen als solche. Hinzu kommt, dass das Einzugsgebiet in Bezug auf Bevölkerungsdichte, Bevölkerungsstruktur und Wettbewerb vor Ort von besonderer Bedeutung ist. Insgesamt ist in der jeweiligen Immobilie ein Netzwerk zu spannen, welches sich für diverse Leistungsbringer rentiert. Dabei sind Objekte auch in strukturell starken ländlichen Regionen sowie in innerstädtischen Lagen gerade in diese Assetklasse äußerst attraktiv. Nach Realisierung ist solch ein Objekt im Vergleich zu anderen Assetklassen gut zu steuern, da das Mieterklientel wirtschaftlich sehr stabil ist und zudem externe Schocks, wie die Coronapandemie, umgangen werden können. Des Weiteren gelten Ärzte als treue langjährige Mieter, mit Mietvertragslaufzeiten zwischen 10 und 15 Jahren mit Verlängerungsoptionen. Für medizinische Versorgungszentren liegen die Renditen zwischen 4,5 % und 4,75 %.

Hotelimmobilien

Vor zwei bis drei Jahren wurde der Assetklasse Hotels ein vernichtendes Urteil ausgestellt – Hotelinvestments waren aus Risikogesichtspunkten hinsichtlich der ausbleibenden Gäste, der Personalabwanderung in andere Branchen, der wankenden Betreiber und damit der ausbleibenden Pachten sowie der fehlenden Finanzierungen und dadurch der nicht mehr vorhandenen Zukunftsfähigkeit nicht mehr tragbar. Der Investmentmarkt für Hotels kam zum Erliegen, Investoren wanderten in andere Anlageprodukte ab, erhebliche Abwertungen dieser bislang strahlenden Immobilienart auf nationaler und internationaler Ebene waren unweigerlich die Folge.

Seit dem Jahr 2024 hat sich jedoch das Bild deutlich gewandelt. Der Markt für Hotelimmobilien hat sich wieder deutlich stabilisiert, ist zwischenzeitlich wieder zum dynamischsten Bereich des Immobiliensektors geworden. Die Stimmung in der Hotelbranche verbessert sich zunehmend.

Die Fundamentaldaten der Hotelbranche sprechen mehr denn je für Investitionen in den Hotelinvestmentmarkt. Die Übernachtungszahlen liegen deutlich über dem vor Coronaniveau, die Auslastungsquoten steigen, dazu haben vor allem die Rückkehr von Geschäftsreisenden sowie durch die Zunahme von privaten Reisen beigetragen. Damit dürfte der Übernachtungsmarkt weiter an Dynamik gewinnen. Die Zimmerraten zeigen wieder einen deutlichen Trend nach oben. Damit expandieren die großen Hotelketten zunehmend. Genau diese Entwicklung lockt finanzkräftige Investoren, weshalb die Assetklasse Hotel wieder der große Gewinner am Markt ist.

Trotz dieser Erholung waren in 2024 Insolvenzfälle von namhaften Hotelgruppen zu verzeichnen. Gründe hierfür sind die zurückliegende Pandemie, die ihre Spuren hinterlassen hat,

die Inflation sowie die gestiegenen Kosten für Energie, Material und Personal, mit denen die Hoteliers konfrontiert sind. Personalengpässe und mitunter hohen Pachtverpflichtungen kommen zur ohnehin angespannten Kostensituation hinzu. Damit verbleibt vom Umsatz deutlich weniger als noch vor der Pandemie, die Marge bei Betriebsergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen liegt aktuell 1 % bis 2 % unter dem Wert von 2019. Die Profitabilität der Hotelbetreiber ging damit weiter zurück. Um sich aus dieser Kostenlast zu entziehen, setzen viele Hotelbetreiber auf Digitalisierung, KI und Zentralisierung. Damit besteht der Vorteil, dass auf personalintensive Angebote verzichtet werden kann, wie z.B. Check-in Check-out sowie bei Speisen und Getränken und folglich die Personalkosten um 20 % bis 30 % gesenkt werden können. Zusätzlich werden oftmals weitere kostenintensive Dienstleistungen wie SPA oder Kongressbetreuung an externe Firmen ausgelagert. Ziel der Betreiber ist es, ein schlankes Geschäftsmodell in Kombination der Kostenreduzierung zu bilden und damit einen niedrigeren Break-Even-Point zu schaffen. Mit entsprechenden Maßnahmen kann damit eine Profitabilität der Hotelbetriebe nicht erst mit einer Auslastung von 60 %, sondern bereits mit einer durchschnittlichen Belegungsrate von 45 % bei marktüblichen Raten erreicht werden. Folge ist, dass die Bonität der Betreiber für den Eigentümer eine noch größere Bedeutung einnimmt als bisher.

Ein wesentlicher Aspekt für die Zukunftsfähigkeit der Hotelbetriebe ist auch in dem Vertragsverhältnis zwischen Eigentümer und Betreiber zu sehen. Grundsätzlich werden die bestehenden Hotels auf Basis langfristiger Miet- und Pachtverträge betrieben. Zukünftig könnte jedoch der Einzug von Managementverträgen wieder vermehrt die Forderung seitens der Betreiber sein. Verfechter von Pachtverträgen öffnen sich zunehmend für Managementverträge und hybride Modelle mit Umsatzpachtkomponenten. Gerade eine Basisfestpacht mit Umsatzelementen verteilt die Chancen und Risiken zwischen Eigentümer und Pächter ausgewogener. Insgesamt dürfte die Konsolidierung auf den Hotelmarkt weiter voranschreiten.

Was das Angebot an Hotelimmobilien anbelangt, ist eine erste Angebotsverknappung bereits jetzt schon festzustellen, da infolge der niedrigeren Entwicklungsquote in den vergangenen Jahren die Neubautätigkeit stark eingebrochen ist. Hinsichtlich der Projektierung von Hotels steht jedoch aufgrund der gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten sowie der CO₂ Einsparungen der Fokus verstärkt auf die Umnutzung sowie Revitalisierung von Bestandsgebäuden.

Für das Jahr 2024 wurde für den deutschen Hotelinvestmentmarkt ein Investitionsvolumen von 1,4 Milliarden Euro verzeichnet, eine anziehende Marktdynamik war im Jahresverlauf zu beobachten, gegenüber dem Vorjahr steht damit ein Plus von 7 %. Die Markterholung nahm in der zweiten Jahreshälfte an Fahrt auf, ab diesem Zeitpunkt wurden zwei Drittel des

Jahresumsatzes erzielt. Die Transaktionsanzahl betrug 85 Deals, damit liegen diese rund 43 % über dem Vorjahr. Allerdings wurde der zehnjährige Durchschnitt mit 3,2 Milliarden Euro um 56 % noch deutlich verfehlt. Das Marktumfeld im Hotelsektor hat sich seit 2020 grundlegend geändert. Hauptakteure auf der Käuferseite sind Corporates mit 27 % sowie eigenkapitalstarke Family Offices, zudem werden Betreiber die Objekte erwerben stetig aktiver. Der Anteil von Hotelinvestments am gesamten gewerblichen Transaktionsvolumen lag damit bei 5 %. Eine anziehende Marktdynamik ist in 2025 und vor allem in den kommenden Jahren zu beobachten. Aktuell liegen die Bruttospitzenrenditen für Hotelimmobilien bei 5 % bis 5,2 %.



Aiporthotel, Flughafen Stuttgart

Geschäftsverlauf der STINAG Stuttgart Invest AG

Das Geschäftsjahr 2024 der STINAG-Holding war aus Sicht des Vorstands zufriedenstellend und zeigte eine erfreulich stabile Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Rahmen eines von Vorbereitungen für die künftig geplanten Investments und weiteren Optimierungen geprägten Geschäftsverlaufs, was sich damit auch in den für 2024 aufgestellten und erreichten Prognosen bestätigt hat.

Die generellen Rahmenbedingungen waren auch in 2024 wieder äußerst herausfordernd, vor allem auch im Hinblick auf weitere Verzögerungen bei der Baugenehmigungserteilung. Dennoch geht der Vorstand davon aus, dass die STINAG-Holding im Rahmen ihrer Strategie und deren Umsetzung und Marktpositionierung so gut aufgestellt ist, dass die weiteren Immobilieninvestments in den kommenden Jahren zu einem konsequenten Ausbau der Ertragslage und damit der positiven Wertentwicklung führen. Dies basiert unter stetiger Beachtung einer den jeweiligen Marktgegebenheiten angemessenen Finanzierungsstruktur.

Eine erste Realisierung der Projektpipeline im abgelaufenen Geschäftsjahr betrifft die Bestandsimmobilie Rotebühlplatz 18 in Stuttgart. Die Fertigstellung erfolgte nach äußerst langwierigen Behördenabstimmungen hinsichtlich der notwendig gewordenen Nutzungsänderung infolge der Neuausrichtung des Objekts im Dezember 2024. Die Mieterstruktur umfasst im Unter-, Erd- und 1. Obergeschoss eine langfristige Gastronomienutzung, ab dem 2. Obergeschoss wurden Wohnungen geschaffen. Erste Mietzahlungen hieraus sind jedoch im Wesentlichen ab Januar 2025 zu verzeichnen. Die weiteren Projektentwicklungen wie die Tübinger Straße 17b, Tübinger Straße 6 sowie Königstraße 51 verharrten auf der Stelle, trotz positiver Behördengesprächen und kurzfristiger in Aussichtsstellung der Baugenehmigungserteilung. Daher waren im Geschäftsjahr 2024 keine weiteren wesentlichen Darlehensausreichungen an die entsprechenden Tochtergesellschaften für deren Immobilieninvestments zu verzeichnen. Infolge der seit dem 4. Quartal 2024 generell eingetretenen, leicht verbesserten Perspektiven auf dem Immobilienmarkt, haben sich für die STINAG Investmentopportunitäten vor allem im Bereich Bestandsimmobilien aufgetan, die im 1. Halbjahr 2025 möglicherweise zu Abschlüssen führen können.

Die Vermietungsaktivitäten waren von verkaufs- und revitalisierungsbedingten Rückgängen sowie von vertraglich ausgelösten Indexerhöhungen deutlich geprägt. Die weitere Stabilisierung der Auslastung der Hotelimmobilien am Flughafen Stuttgart sowie die planmäßige Rückführung der Stundungen aus der Coronaphase, wirkten sich weiter positiv auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der STINAG Holding im abgelaufenen Geschäftsjahr aus. Zugleich konnten die Immobilientergesellschaften rund 1,0 Millionen Euro mehr als im Vorjahr an die Muttergesellschaft, die STINAG Stuttgart Invest AG, ausschütten, was sich positiv auf das Jahresergebnis 2024 auswirkte.

Umsatz und Ergebnis

Im Geschäftsjahr 2024 zeigten die Umsatzerlöse eine Steigerung von rund 7,4 % (0,4 Millionen Euro) auf 5,1 Millionen Euro auf. Die Nettomieterlöse betrachtet, musste hingegen ein Rückgang von rund 0,4 Millionen Euro verzeichnet werden, der zum einen insbesondere in der Veräußerung des Light Industrial Gebäudes in Dornstetten im August 2023 und damit im Wegfall der noch zeitanteilig angefallenen Mieterlöse um 0,2 Millionen Euro auf 1,6 Millionen Euro begründet liegt. Zum anderen in von Vorjahren sonderbeeinflussten Pächterlösen für die Hotelausstattung beider Häuser am Flughafen Stuttgart des Jahres 2023, ebenfalls mit einer Minderung von 0,2 Millionen Euro auf 1,1 Millionen Euro in 2024; ohne diesen Sondereffekt würden die Pächterlöse im Berichtsjahr auf dem Niveau von 2023 liegen. Eine Teilkompensation konnte durch das Auslösen von mietvertraglichen Indexerhöhungen des Geschäftshauses Hirschstraße 31 in Stuttgart sowie des Produktions- und Bürogebäudes in Göppingen erreicht werden. Das im Dezember 2024 voll sanierte und neu ausgerichtete Bestandsobjekt Rotebühlplatz 18 in Stuttgart führte noch nicht zu einem Mieterlösbeitrag. Die Nebenkosten-erlöse von 1,0 Millionen Euro im abgelaufenen Geschäftsjahr waren von den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2022 und 2023 sowie der Nachberechnung der Grundsteuer für das Kongresshotel sonderbeeinflusst. Insgesamt verzeichneten die Bruttomieterlöse eine leichte Steigerung um 0,1 Millionen Euro auf 3,8 Millionen Euro. Die Erlöse aus Konzernumlagen der Tochtergesellschaften zeigten einen Anstieg auf 1,0 Millionen Euro (Vorjahr: 0,9 Millionen Euro), die sonstigen Erlöse erhöhten sich auf 0,2 Millionen Euro; hierbei handelt es sich um die Weiterberechnung von Rückbaukosten des ehemaligen Pächters der damalig noch unsanierten Immobilie Rotebühlplatz 18.

Besondere Ergebnisbeiträge waren zum Bilanzstichtag 2024 in den sonstigen betrieblichen Erträgen im Vergleich zum Vorjahr, wie der Veräußerungsgewinn aus dem im August 2023 getätigten Objektverkauf in Höhe von 1,2 Millionen Euro, nicht gegeben. Für den Substanzerhaltungsanspruch beider Hotelimmobilien fielen wie im Vorjahr 0,3 Millionen Euro an, wesentliche Auflösungserträge aus Rückstellungen sowie Wertberichtigungen sind im Berichtsjahr nicht angefallen, so dass sich die gesamten sonstigen betrieblichen Erträge bei 0,4 Millionen Euro bewegten nach 1,6 Millionen Euro in 2023.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen verminderten sich um 0,2 Millionen Euro auf 1,3 Millionen Euro, was auf den Wegfall, zum einen der Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände im Vorjahr in Höhe von 0,2 Millionen Euro zurückzuführen ist sowie zum anderen auf den zeitanteiligen Abschreibungsbetrag für das in 2023 veräußerte Light Industrial Objekt. Von den im Geschäftsjahr 2024 angefallenen Abschreibungen in Höhe von 1,3 Millionen Euro (Vorjahr: 1,5 Millionen Euro) entfallen rund 66 % auf die Assetklasse Hotels. Die Aufwendungen für den Betrieb betragen im abgelaufenen

Geschäftsjahr 1,3 Millionen Euro und lagen um 0,6 Millionen Euro über dem Vorjahresniveau, was vor allem auf einen Anstieg der Betriebskosten (Heizkosten, Wasser, Nachzahlung Grundsteuer), insbesondere die Hotelinvestments betreffend, um 0,5 Millionen Euro auf 1,1 Millionen Euro zurückzuführen ist. Zudem führten die im Rahmen der weiteren organisatorischen Optimierung vorgenommenen Aktivitäten zu einer Steigerung der Aufwendungen für die Verwaltung um 0,3 Millionen Euro auf 4,1 Millionen Euro. Diese erstreckten sich auf erhöhte Dienstleistungsaufwendungen bezüglich des Personaleinsatzes der zentral agierenden Tochtergesellschaft STINAG Real Estate GmbH infolge allgemeiner Gehaltssteigerungen sowie des ab der zweiten Jahreshälfte 2022 vollzogenen Ausbaus des Personalstandes (0,3 Millionen Euro). Damit lagen zum Geschäftsjahresende 2024 die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bei 5,6 Millionen Euro nach 4,7 Millionen Euro Ende 2023.

Die in 2024 verzeichnete Geschäftsentwicklung führte zu einer Verminderung des zum 31. Dezember 2024 auf -1,4 Millionen Euro (Vorjahr: + 42 TEUR). Die positive Entwicklung der Umsatzerlöse (+ 0,4 Millionen Euro) konnte den negativen Ergebniseffekt aus den verminderten sonstigen betrieblichen Erträge sowie die gestiegenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit einem Rückgang von gesamt 2,0 Millionen Euro nicht kompensieren.

Das Zins- und Finanzergebnis steigerte sich im Geschäftsjahr 2024 auf 10,1 Millionen Euro, nach 9,0 Millionen Euro in 2023. Dabei konnten die Immobilientochtergesellschaften insgesamt Jahresergebnisse aus 2024 in Höhe von 11,0 Millionen Euro und damit rund 1,0 Millionen Euro mehr an die Muttergesellschaft, die STINAG Stuttgart Invest AG, ausschütten. Zu diesem Anstieg trug vor allem ein Auflösungsertrag einer nicht mehr durch potenzielle Risiken unterlegten Rückstellung bei der hundertprozentigen Tochtergesellschaft, der STINAG Immobilien GmbH & Co. KG, mit einem Plus von 1,1 Millionen Euro bei. Infolge erhöhter Zinssätze für Festgeldanlagen, lagen die Zinserträge bei 0,2 Millionen Euro (Vorjahr: 0,1 Millionen Euro). Die Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsaufwendungen lagen mit 1,2 Millionen Euro auf Vorjahresniveau.

Unter Berücksichtigung der Ertragsteuern sowie sonstigen Steuern in Höhe von 1,4 Millionen Euro (Vorjahr: 1,7 Millionen Euro), konnte ein Jahresüberschuss zum 31.12.2024 mit 7,3 Millionen Euro auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2023 erzielt werden.

Kurzgefasste Ergebnisrechnung

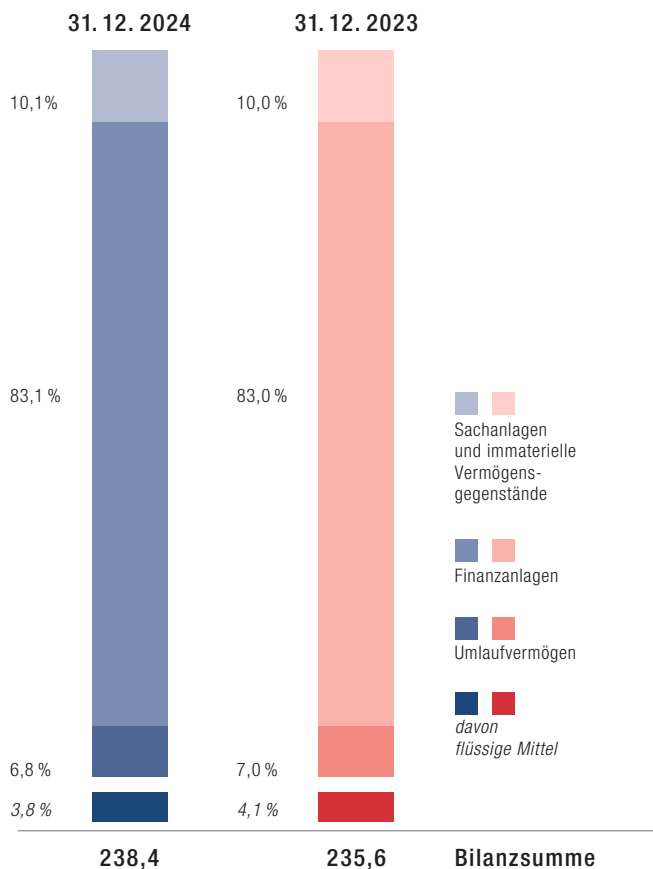
in Mio. EUR	2024	2023
Umsatzerlöse	5,1	4,7
Sonstige betriebliche Erträge	0,4	1,6
	5,5	6,3
Abschreibungen	-1,3	-1,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5,6	-4,7
Operatives Ergebnis (EBIT)	-1,4	0,0
Zins- und Finanzergebnis	10,1	9,0
Ergebnis vor Steuern	8,7	9,0
Ertragsteuern und sonstige Steuern	-1,4	-1,7
Jahresüberschuss	7,3	7,3

Vermögens- und Finanzlage sowie Kapitalentwicklung

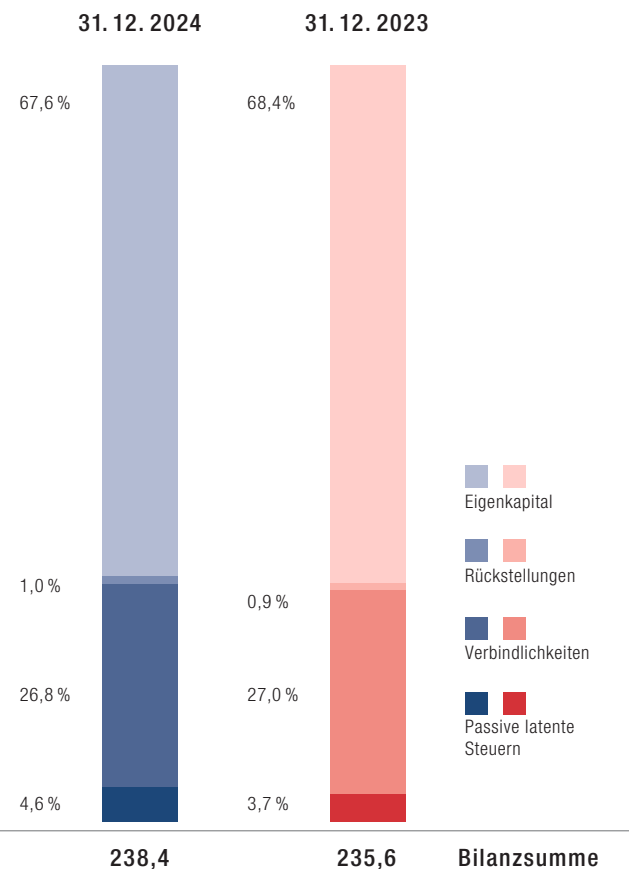
Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2024 erhöhte sich leicht auf 238,4 Millionen Euro (Vorjahr 235,6 Millionen Euro). Dabei verzeichnete die Bilanzposition immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen eine Steigerung um 0,5 Millionen Euro auf 24,1 Millionen Euro; die Anlagenquote liegt damit bei rund 10,1 %. Infolge der Fertigstellung der Projektierung Rotebühlplatz 18 in Stuttgart Ende 2024 verzeichneten die Grundstücke und Bauten eine investitionsbedingte Erhöhung um 1,6 Millionen Euro, die zum Teil einer Kompensation durch die rückläufige Entwicklung der Position Betriebs- und Geschäftsausstattung unterlagen, hauptsächlich als Folge der Normalabschreibungen für die bewegliche Hotelausstattung des Kongresshotels von 0,7 Millionen Euro. Holdingtypisch nahmen die Finanzanlagen mit 198,2 Millionen Euro (Vorjahr 195,4 Millionen Euro) den höchsten Anteil mit 89,2 % am Anlagevermögen ein. Infolge der Aktivierung von passiven latenten Steuern für die Tochtergesellschaft STINAG Tü6 Geschäftshaus GmbH & Co. KG in Höhe von knapp 2,0 Millionen Euro erhöhten sich die Anteile an verbundenen Unternehmen auf 88,6 Millionen Euro. Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen nahmen leicht von 108,7 Millionen Euro auf 109,6 Millionen Euro zu, was auf die Kapitalausstattung der Tochter-Objektgesellschaften im Rahmen der vorgenommenen Investitionen zurückzuführen ist.

Das Umlaufvermögen lag mit 16,1 Millionen Euro zum Bilanzstichtag leicht unter Vorjahresniveau (16,6 Millionen Euro). Dabei verzeichneten die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände eine leichte Erhöhung um 0,3 Millionen Euro auf 7,1 Millionen Euro, wovon die Mietforderungen eine Steigerung um 0,2 Millionen Euro auf 1,2 Millionen Euro ausmachen. Insgesamt beträgt das Stundungsvolumen an Mietforderungen 0,8 Millionen Euro (Vorjahr: 0,9 Millionen Euro), wovon die Stundungen gegenüber dem Hotelbetreiber der beiden Hotels am Stuttgarter Flughafen, welche aus der Coronapandemie herrühren, 0,5 Millionen Euro (Vorjahr: 0,8 Millionen Euro) betragen und bis Ende

Vermögensstruktur
(in Mio. EUR)



Kapitalstruktur
(in Mio. EUR)



2026 komplett zurückgeführt sein sollen. Bislang sind die jährlich anfallenden vertraglich vereinbarten Tilgungsleistungen auf den Stundungsbetrag bezüglich der Hotelpachtforderungen seitens des Pächters planmäßig erbracht worden. Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 4,0 Millionen Euro umfassen insbesondere den Substanzerhaltungsanspruch für die beiden Hotels mit 3,5 Millionen Euro. Infolge der für 2023 vorgenommenen Dividendenausschüttung sowie der im Vergleich zu den Vorjahren im geringeren Umfang getätigten Investitionen unter Einbeziehung der operativen Liquiditätsentwicklung lag die Liquidität zum 31. Dezember 2024 bei 9,0 Millionen Euro, nach 9,7 Millionen Euro im Vorjahr.

Die Passivseite betrachtet, bewegte sich das Eigenkapital zum Bilanzstichtag bei 161,3 Millionen Euro und damit auf Vorjahresniveau. Die Eigenkapitalquote betrug 67,6 % (Vorjahr: 68,4 %). Ebenso lag das Volumen der Verbindlichkeiten in Höhe von 63,9 Millionen Euro auf der Höhe des Jahres 2023. In Folge der vertraglich vereinbarten Tilgungsleistungen (0,1 Millionen Euro) für das Darlehen des Light Industrial Objektes in Göppingen betragen zum 31. Dezember 2024 die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 50,1 Millionen Euro. Insgesamt umfasst

der Kreditbestand nahezu ausschließlich endfällige Darlehen mit Laufzeiten bis längstens 2035, so dass der Anteil des langfristigen Kreditvolumens bei 99,0 % liegt, der durchschnittliche Zinssatz beträgt 2,30 %. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen zeigen mit 13,4 Millionen Euro eine leichte Erhöhung zum Vorjahr mit 12,8 Millionen Euro auf. Die passiven latenten Steuern erhöhten sich um 2,2 Millionen Euro auf 10,9 Millionen Euro, was auf den Beteiligungsansatz der hundertprozentigen Tochtergesellschaft STINAG Tü6 Geschäftshaus GmbH & Co. KG zurückzuführen ist.

Cashflow Entwicklung

Bei einem konstant bleibenden Jahresergebnis von 7,3 Millionen Euro, einem marktbedingt geringen Maß an Investments im Jahr 2024 sowie unbedeutenden Sondereffekten bewegte sich der Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit im Geschäftsjahr 2024 mit 10,5 Millionen Euro auf dem Niveau des Vorjahres.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag mit -2,8 Millionen Euro (Vorjahr: -13,1 Millionen Euro) deutlich unter den Vorjahren, bedingt durch ein deutlich geringes Investitionsvolumen als Folge noch nicht vorliegender Baugenehmigungen, die die Fortsetzung

der Projektierungen zeitlich verzögern. Zudem wurden im Berichtsjahr keine Bestandsobjekte veräußert.

Der negative Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von -8,4 Millionen Euro, im Vorjahr -0,5 Millionen Euro, berücksichtigt neben der Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2023 in Höhe von 7,1 Millionen Euro (Vorjahr: 6,3 Millionen Euro) auch Zinszahlungen aus Krediten wie im Vorjahr von -1,2 Millionen Euro; weitere Kreditaufnahmen erfolgten im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht. Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr jederzeit in der Lage ihre finanziellen Verpflichtungen zu erfüllen.

Entwicklung Aktienkennzahlen

In den vergangenen fünf Jahren zeigen sämtliche relevanten Kennzahlen für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der STINAG Stuttgart Invest AG einen soliden Wachstumskurs. Unabhängig davon, ob es sich um die Entwicklung des Jahresüberschusses, des Zins- und Finanzergebnisses, der Eigenkapitalausstattung, des Cashflows oder des Kurs-Gewinn-Verhältnisses bzw. der Ausschüttungsrendite handelt. Hingegen musste weiterhin eine sich auf niedrigem Niveau befindende Marktkapitalisierung zum 31. Dezember 2024 von 190,5 Million Euro verzeichnet werden. Die Drei-Jahres-Performance lag bei -34,4 %, die Fünf-Jahres-Performance bei -41,8 %, trotz einer klar

fokussierten Investitionsstrategie mit dem Ausbau des wertstabilen Immobilienportfolios, der Optimierung der Mieterstruktur und eines aktiven Portfoliomanagements. Die gezielte Investitionspolitik mit entsprechenden positiven Auswirkungen auf Umsatz, Ergebnis, Cashflow sowie Dividende und Ausschüttungsrendite wie auch eine gesunde Finanzierungsstruktur zusammen mit entsprechenden Investor-Relationsmaßnahmen und einem seit Februar 2025 umgesetzten XETRA-Listing der STINAG-Aktien bietet nach Ansicht des Vorstands eindeutig die Basis zur Erlangung einer positiveren Marktkapitalisierung.

Eckdaten der STINAG Aktie

Aktienart	Nennwertlose Inhaberstückaktien
ISIN	DE0007318008
WKN	731800
Handelssegment / Börsenplätze	Freiverkehr Plus, Stuttgart Freiverkehr m:access, München
Reuters Kürzel	STGG.DE

Kennzahlen je Aktie

		2024	2023
Anzahl ausgegebener Aktien	Stück	15.000.000,00	15.000.000,00
./. Eigene Aktien	Stück	-113.342,00	-113.342,00
Ausgegebene Aktien ohne eigene Aktien	Stück	14.886.658,00	14.886.658,00
Grundkapital	EUR	39.000.000,00	39.000.000,00
Höchster Börsenkurs im Geschäftsjahr	EUR/Aktie	14,00	16,90
Niedrigster Börsenkurs im Geschäftsjahr	EUR/Aktie	12,00	12,30
Börsenkurs am Jahresende	EUR/Aktie	12,80	13,10
Marktkapitalisierung (ohne eigene Anteile)	Mio. EUR	190,55	195,02
Dividende	EUR/Aktie	0,48	0,48
Ausschüttungsrendite	%	3,75	3,66
Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV)		26,12	26,73
Ergebnis (ohne eigene Aktien)	EUR/Aktie	0,49	0,49
Cashflow nach DVFA (ohne eigene Aktien)	EUR/Aktie	0,59	0,61

Geschäftsverlauf im STINAG Konzern

Geschäftsaktivitäten Immobilien

Auch im Jahr 2024 war der Immobilienmarkt, speziell auch der Stuttgarter Gewerbeimmobilienmarkt, nach wie vor von einem tiefgreifenden Wandel, als Folge der geopolitischen Spannungen und Unsicherheiten, einer in den Vorjahren vorgenommenen restriktiven Geldpolitik, basierend auf einer hohen Inflation, sowie einer deutlich gedämpften Investitionsbereitschaft geprägt. Die veränderten Finanzierungsbedingungen, trotz einer eingeläuteten und weiteren sinkenden Zinspolitik, haben lediglich zu einer Stabilisierung der Finanzierungsgegebenheiten, keineswegs zu einer deutlich merklichen Entspannung geführt. Hohe Eigenkapital- und Vermietungsquoten für Investments in allen Assetklassen sowie eine deutlich zurückgegangene, wenn auch leicht stabilisierte Objektbewertung, und die nach wie vor hohen Baukosten sind die Herausforderungen, denen sich die Immobilienunternehmen stellen mussten und müssen. Der Immobilienmarkt unterliegt daher einer generell strukturellen Neuausrichtung nach der langjährigen Phase des konjunkturellen Wachstums, der hohen Nachfrage nach Immobilieninvestments und der ins Unermessliche gehenden Immobilienbewertungen und -preise. Diese Zäsur ist von einer signifikanten Verlangsamung des Transaktions- und Vermietungsgeschäfts, einer längeren Finanzierungsgenehmigung, einer schrittweisen Annäherung der Verkäuferseite an heute reelle Bewertungen sowie einer Neubewertung der Risikobereitschaft der Investoren gekennzeichnet. Damit hat sich das Investitionsverhalten deutlich verändert, Investoren sind selektiver bei der Auswahl von Investitionsprojekten geworden. Geringe Leerstandsquoten, eine hohe Mieterbonität, eine zukunftsorientierte strategische Mieterstruktur mit langfristigen Mietverträgen, alles gebündelt in Core Immobilien in Top-Lagen, sind bei dem Erwerb von Bestandsobjekten gefragt. Zudem investieren Immobilienunternehmen vermehrt in Sanierungs- und Modernisierungsprojekte, um dem Risiko langwieriger Genehmigungsdauern sowie Baukostensteigerungen zu entgehen und zugleich nachhaltig unter Einhaltung der immer wichtiger werdenden ESG-Kriterien zu agieren. Bei Projektierungen sind hohe Vorvermietungsquoten und eine strategisch langfristige Mieterstruktur von besonderer Bedeutung.

Damit bestimmt eindeutig die qualitativ und quantitativ geänderte Nachfrage nach Mietflächen in selektiven Assetklassen, wie auch bisher, die gezielte Ausrichtung der Investitions- und Unternehmensstrategie der STINAG-Gruppe. Was unsere Unternehmenspolitik stets geprägt hat und prägt, ist eine risikobewusste Investmentstrategie, die sich bereits zu einem frühen Stadium der potenziellen Marktveränderungen daran orientiert. Eine hohe Qualität und langfristige Ausrichtung in der Gebäude- und Mieterstruktur ist die Basis unserer erfolgreichen Entwicklung, trotz der nach wie vor vorhandenen Unwägbarkeiten, Volatilitäten und negativen Auswirkungen auf dem Immobilienmarkt. Unabhängig von den Bedingungen der Immobilienbranche setzen wir auf eine nachhaltige Wachstumsstrategie mit zukunftsorientierten Investitionen in Bestandsimmobilien, Revitalisierungen und Projektierungen und damit einer strategischen und risikoaversen Erweiterung des

Immobilienportfolios zur stetigen Ausschöpfung unserer Wachstumspotenziale. Genau dies spiegelt unsere solide Entwicklung in den vergangenen Jahren wider.

Die Nutzflächen des gesamten Immobilienportfolios der STINAG-Gruppe lagen im Geschäftsjahr 2024 leicht unter dem Vorjahr und damit bei rund 115.000 m². Dies ist zurückzuführen auf den durch die Projektierung hervorgerufenen Abgang des Objektes Königstraße 51 infolge des Abrisses bis zum Erdgeschoss im ersten Quartal 2024. Die Leerstandsquote erhöhte sich zum 31.12.2024 auf 1,8 % (Vorjahr rund 1,0 %) aufgrund gekündigter oder insolvenzbedingter Auflösungen von Mietverhältnissen, die erst im Jahr 2025 einer neuen Vermietung zugeführt werden können. Unter Einbeziehung der leerstehenden Flächen der Projektierungsobjekte Tübinger Straße 6, Tübinger Straße 17b sowie Königstraße 51 liegt die Leerstandsquote nach wie vor bei rund 6 %. Die Nettomieterlöse betrachtet, bewegten sich diese zum Ende des Berichtsjahres bei 24,9 Millionen Euro und damit um 3,2 % unter dem Jahr 2023. Dabei verminderten sich in der Assetklasse Hotels, deren Anteil rund 26 % der Gesamtnettommieterlöse ausmacht, die Nettomietererlöse deutlich von 7,4 Millionen Euro Ende 2023 auf 6,6 Millionen Euro Ende 2024, was insbesondere darauf zurückzuführen ist, dass im Vorjahr periodenfremde Umsatzpachterlöse in Höhe von rund 0,9 Millionen Euro enthalten waren. Bedingt durch die Veräußerung des Light Industrial Gebäudes in Dornstetten sowie der Kündigung von Stellplätzen, das Objekt Parkhaus Weillimdorf betreffend, musste ein Rückgang von 0,2 Millionen Euro bei diesen beiden Immobilienklassen verzeichnet werden. Diese rückläufige Gesamtentwicklung von 1,1 Millionen Euro wurde überkompensiert durch die Mieterlössteigerung der mit einem Anteil von 36 % bestehenden Assetklasse Büros und mit einem Anteil von 4 % bestehenden Assetklasse Gastronomie um jeweils 0,3 Millionen Euro, aufgrund der Auslösungen von vertraglichen Indexierungen sowie den erstmalig ganzjährigen Mieteinnahmen aus der Vermietung der Gastronomiefläche in der Königstraße 45 an Block House. Die sich weiter auf einem sehr hohen Niveau befindende Auslastungsquote von durchschnittlich über 95 % der Assetklasse Microwohnen führten zu einer rund zehnprozentigen Erhöhung der Nettomieterlöse auf 1,2 Millionen Euro (Vorjahr 1,1 Millionen Euro). Zudem lagen die Vermietungserlöse für die Wohnimmobilie De La Paz um knapp 0,1 Millionen über dem Vorjahr und damit bei 1,8 Millionen Euro. Die Fertigstellung der Projektierung Rotebühlplatz 18 erfolgte im Dezember 2024, so dass die ersten Mieteinnahmen hieraus ab Januar 2025 generiert werden können.

Von 2020 bis einschließlich Berichtsjahr 2024 haben wir insgesamt 151,2 Millionen Euro in attraktive Immobilien der unterschiedlichsten Assetklassen investiert und dabei die Umsatzerlöse um 9,4 Millionen Euro auf 28,7 Millionen Euro steigern können. Weitere potenzielle Wachstumstreiber in den kommenden Jahren sind unsere derzeit laufenden Projektentwicklungen in der Stuttgarter City, die Tübinger Straße 17b, Tübinger Straße 6 sowie Königstraße 51. Im Dezember 2024 konnte das kleinere Revitalisierungsprojekt

Rotebühlplatz 18 in Stuttgart fertiggestellt und vom gastronomischen Hauptmieter eröffnet werden. Die jährliche Miete für die Gastronomiefläche sowie die Wohnungen in den Obergeschossen wird bei rund 0,3 Millionen Euro liegen. Im Vergleich zu den Vorjahren trug das Jahr 2024 lediglich 4,5 Millionen Euro (Vorjahr 19,6 Millionen Euro) zum oben genannten Investitionsvolumen bei, was vor allem damit begründet ist, dass die Genehmigungssituation trotz intensiver und positiver Abstimmungen mit der Baubehörde und deren in Aussichtstellung von Baugenehmigungserteilungen im Herbst 2024 sich mehrmals verzögert hat. Die Wohnimmobilienentwicklung Bickenbach, deren vorgesehene Fertigstellung und Übernahme in der zweiten Jahreshälfte 2024 gewesen wäre, ist infolge der fehlenden Abnahmereife am 31.12.2024 nicht in den Immobilienbestand der STINAG-Gruppe übernommen worden. Damit wurde insgesamt weder hinsichtlich des Flächen- noch des Investitions- und Mietertragsvolumens ein Zugang im Berichtsjahr verzeichnet. 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 Situation auf dem Immobilienmarkt hinsichtlich rentablen und unseren Kriterien eines Stresstests entsprechenden Immobilieninvestments gefestigt. Erste Bestandsimmobilien sowie nahezu fertiggestellte Projektierungen konnten ab Januar 2025 in die Due Diligence Phase übergeleitet werden.

Die Projektierungen in Stuttgart im Einzelnen betrachtet, stellen sich die Situationen wie folgt dar:

Im Geschäftshaus Tübinger Straße 6 in der Stuttgarter City, auf einer Grundstücksfläche von 884 m² mit fünf oberirdischen Geschossen und einem Untergeschoss werden rund 2.900 m² an modernste Mietflächen geschaffen. Die Nutzungsperspektive erstreckt sich auf bis zu neun Büroeinheiten zwischen 200 m² und 400 m² in den Obergeschossen sowie ein bis zwei Einzelhandelsflächen im Erd- und Untergeschoss. Unter Berücksichtigung des bestehenden Kinos, kann eine Jahresmiete von rund 1,0 Million Euro generiert werden. Die Entmietung des Objektes (bis auf die Mietfläche des Kinos) ist zum 30.06.2024 erfolgt. Mit der Entkernung wurde im Sommer 2024 begonnen. Erste Ausschreibungen von Bauleistungen erfolgen im Frühjahr 2025 wie auch der Beginn der Vermarktungsaktivitäten der neu geschaffenen Flächen.

Für das weitere Entwicklungsprojekt Tübinger Straße 17b, welches unter Denkmalschutz steht, wurden im Geschäftsjahr 2024 noch nachbarrechtliche Verträge hinsichtlich brandschutzrechtlicher Bestimmungen geschlossen. Aufgrund der verzögernden Genehmigungserteilung wurden, neben der Umsetzung der weiteren Planungsphasen, die Flächen des Casinobetreibers mit einer jährlichen Miete von rund 0,4 Millionen Euro bis Februar 2025 weiter vermietet. Mit Realisierung der Projektentwicklung im Bestand werden rund 2.600 m² Mietfläche mit 14 nach modernsten Standards ausgestattete Wohneinheiten und sowie

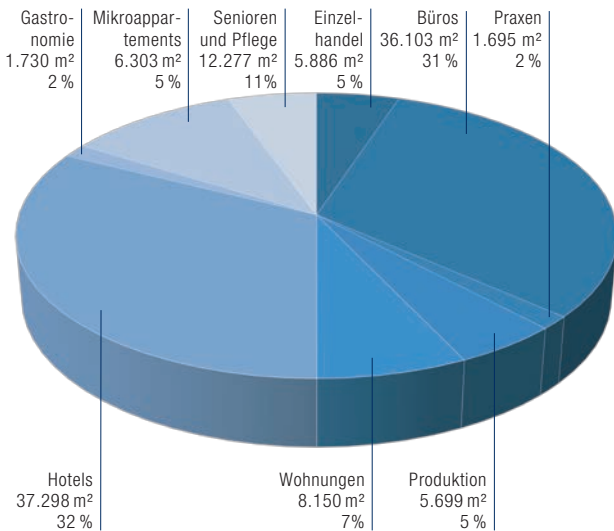
4 Büros und eine hochwertige Retailfläche entstehen. Seit Februar 2025 liegt die Baugenehmigung vor, nach einem Genehmigungsprozess von 2 Jahren und 3 Monaten.

Ebenso stellt sich die Genehmigungssituation der Neuprojektierung Königstraße 51 dar. Das Gebäude wurde im Frühjahr 2024 bis zur Erdgeschossfläche komplett abgerissen. Des Weiteren wurde die Planungsphase 3 weiter vorangetrieben, so dass mit Erteilung der Baugenehmigung zügig mit der Ausschreibung der jeweiligen Gewerke begonnen werden könnte. Das künftige Geschäftshaus wird über rund 1.800 m² verteilt auf 5 Obergeschosse, nutzbar als Praxis- und Bürofläche, verfügen. Eine hochwertige Retailfläche von rund 150 m² im Erdgeschoss sowie Flächen im Untergeschoss (Clubnutzung) ergänzen die Neuausrichtung. Trotz intensiver Bemühungen in Gesprächen mit dem Baurechtsamt sowie dem Baubürgermeister eine adäquate Lösung zur Aufstockung des Bauvorhabens um eine weitere Ebene, welche aus wirtschaftlicher Betrachtung von besonderer Bedeutung ist, zu finden, wurde auf den derzeit gültigen Bebauungsplan verwiesen. Dieser beinhaltet die Beschränkung der Bauhöhe dieses isoliert betrachteten Gebäudes, trotz der Tatsache, dass das Umfeld deutlich höhere Gebäudehöhen aufweist und das Nachbargebäude zur Königstraße 51, ehemals Kaufhof, einem neuen Bebauungsplan unterliegen wird. Aus strategischer Sicht werden daher weitere Überlegungen hinsichtlich dieser Projektierung vorgenommen.

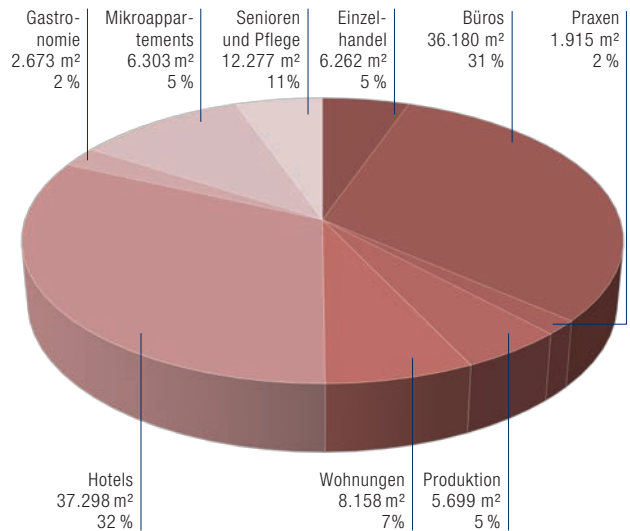
Die im Rahmen eines Forward Deals Ende 2021 gesicherte Wohnimmobilienentwicklung „Neue Mitte Bickenbach“ mit einem Investitionsvolumen von 36,4 Millionen Euro sollte spätestens nach zahlreichen Verzögerungen von ursprünglich April 2024 im Herbst 2024 fertiggestellt sein. Aufgrund von erheblichen systemischen Baumängeln in der technischen Ausführung des Gebäudes konnte das Objekt nicht abgenommen und damit in den Immobilienbestand der STINAG-Gruppe aufgenommen werden. Der oben genannte Forward Deal Vertrag umfasst für die STINAG mehrere Rücktrittsrechte, davon ein letztmaliges Rücktrittsrecht, sollte das Objekt nicht spätestens zum 31. Dezember 2024 mängelfrei fertiggestellt sein. Infolge der fehlenden Mängelbeseitigung, trotz des Einsatzes und der Bestätigung durch vereidigte, fachspezifische Gutachter, musste das zuvor genannte Rücktrittsrecht fristgerecht ausgeübt werden. Aller Voraussicht nach wird es hierzu im Frühjahr 2025, wie vertraglich vereinbart, zum Anrufen eines Schiedsgutachters durch die Industrie- und Handelskammer (IHK) kommen. Weitere rechtliche Schritte sowohl auf Käufer- als auch auf Verkäuferseite sind hier nicht ausgeschlossen.

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

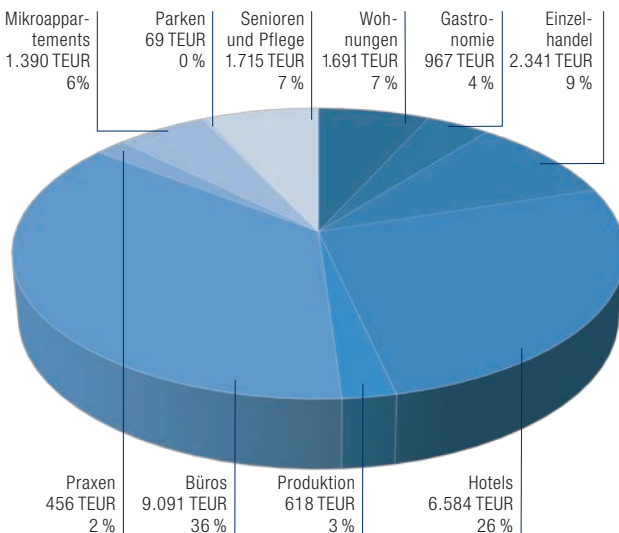
Immobilienbestand 2024 der STINAG-Gruppe
(Nutzfläche 2024: 115.142 m²)



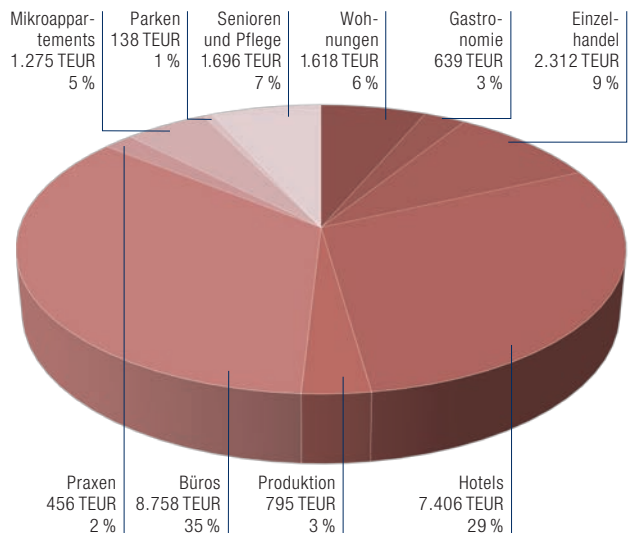
Immobilienbestand 2023 der STINAG-Gruppe
(Nutzfläche 2023: 116.764 m²)



Immobilienbestand 2024 der STINAG-Gruppe
(Nettomietertlöse 2024: 24,9 Millionen EUR)



Immobilienbestand 2023 der STINAG-Gruppe
(Nettomietertlöse 2023: 25,1 Millionen EUR)



Umsatz und Ergebnis

Das Geschäftsjahr 2024 des STINAG-Konzerns zeigte aus Sicht des Vorstands eine zufriedenstellende Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Kontext der Marktsituation sowie der Ereignisse hinsichtlich der Projektierungen. Im Vergleich zu der in 2024 aufgestellten Planung

wurde hinsichtlich der Umsatzerlöse, des Ergebnisses und des Cashflows infolge marktbedingter und damit sinnvollerweise erst in 2025 realisierbarer Immobilienkäufe sowie der Nichtübernahme des erheblich risikobehafteten Projektes Bickenbach eine leichte Unterschreitung verzeichnet. Planmäßig waren im Geschäftsjahr 2024 infolge der derzeit laufenden

Projektentwicklungen (Tübinger Straße 17b, Tübinger Straße 6 sowie Königstraße 51) sowie der erst ab 2025 im Rahmen der allgemeinen Aufhellung auf dem Immobilienmarkt vorgesehenen Bestandserwerbe keine deutlichen Umsatzzuwächse aufgrund Immobilienzugänge zu verzeichnen. Damit stabilisierten sich die Gesamtumsatzerlöse zum Ende des Berichtsjahres bei 28,7 Millionen Euro, was eine leichte Verbesserung um 0,6 Millionen Euro im Vergleich zum Vorjahr bedeutet. Die Nettomieterlöse zeigten einen leichten Rückgang um 0,2 Millionen Euro und lagen nunmehr bei 24,9 Millionen Euro. Diese Entwicklung ist zurückzuführen auf die erstmals ganzjährigen Mietzahlungen des Gastronomiepächters Block House sowie Mietanpassungen des Büromieters des Objektes Königstraße 45 (+ 0,4 Millionen Euro), auf Indexerhöhungen im Laufe des Jahres 2024 der Bürogebäude Pariser Platz und CarlsCube, des Microapartmenthauses und der Wohnimmobilie De La Paz von gesamt 0,6 Millionen Euro sowie auf die erhöhte Nutzungsentschädigung des Revitalisierungsobjekt Tübinger Straße 17b betreffend. Zugleich mussten Mietrückgänge von gesamt 0,3 Millionen Euro infolge der ganzjährigen Auswirkung aus dem Verkauf des Light Industrial Gebäudes in Dornstetten im August 2023, der Entmietung des Revitalisierungsobjektes Tübinger Straße 6 per 30.06.2024 sowie Mietvertragsbeendigungen bei den Objekten Parkhaus Weilimdorf und in der Calwer Straße in Höhe von insgesamt 0,3 Millionen Euro verzeichnet werden. Die Auslastung sowie die Pachten aus den beiden Hotelimmobilien am Flughafen Stuttgart entwickelten sich im Jahr 2024 weiter positiv; dennoch zeigten die Pachterlöse hieraus einen Rückgang von 0,9 Millionen Euro auf, als Folge der im Berichtsjahr weggefallenen periodenfremden Effekte der Umsatzpachtnachzahlungen der Jahre 2020 bis 2022 in Höhe von 1,1 Millionen Euro, die im Vorjahr enthalten waren. Zum 31.12.2024 lagen diese nur noch bei 0,2 Millionen Euro für das Jahr 2023. Die preisbedingt gestiegenen Betriebskosten für das Jahr 2023 führten zu erhöhten Erlösen aus Mietnebenkosten um 0,6 Millionen Euro auf 3,3 Millionen Euro. Diverse vertraglich vereinbarte Weiterberechnungen von Instandhaltungen sowie Wartungen bei einzelnen Objekten im Berichtsjahr führten zu einem Anstieg bei den sonstigen Umsatzerlösen um 0,3 Millionen Euro. Insgesamt war damit die konzernweite Gesamtleistung durch vielfältige geplante sowie ordentliche Sachverhalte geprägt.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen im Geschäftsjahr 2024 bei 1,8 Millionen Euro, nach 2,0 Millionen Euro im Vorjahr. Der Wegfall der Erträge aus Anlagenabgängen im abgelaufenen Geschäftsjahr aus dem Verkauf des Light Industrial Gebäudes im Jahr 2023 in Höhe von 1,2 Millionen Euro wurde insbesondere durch Auflösungserträge aus Rückstellungen für Verpachtungsrisiken bei der Tochtergesellschaft STINAG Immobilien GmbH & Co. KG von rund 1,0 Millionen Euro, die nicht mehr mit einer entsprechenden Risikoeintrittswahrscheinlichkeit begründet waren und folglich aufgelöst werden mussten, kompensiert. Ansonsten lagen die sonstigen Erträge, bei denen es sich ausschließlich um Erträge aus der Anpassung der Substanzerhaltungsansprüche der beweglichen Hotelausstattung handelt (0,4 Millionen Euro), sowie die Erträge

aus Wertberichtigungsaufösungen (0,1 Millionen Euro) auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2023.

Wie im Vorjahr betragen die Aufwendungen für bezogene Leistungen rund 1,5 Millionen Euro. Hierbei handelt es sich um die Erbpachten für das Airport Hotel, das Kongresshotel und das Bürogebäude CarlsCube. Aufgrund allgemeiner Gehaltssteigerungen sowie der entwicklungsbedingten Aufstockung des Personalbestandes erhöhten sich die Personalaufwendungen um 0,3 Millionen Euro auf 2,5 Millionen Euro im abgelaufenen Geschäftsjahr. Die Gebäudeabschreibungen verminderten sich zum 31. Dezember 2024 um 0,2 Millionen auf 7,3 Millionen Euro, vor allem infolge des im Vorjahr getätigten Objektverkaufs sowie eines entwicklungsbedingten Abschreibungsstopps das Objekt Tübinger Straße 6 betreffend. Zugleich lagen die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände um 0,1 Millionen Euro unter dem Vorjahr (0,6 Millionen Euro), was insbesondere aus der Abschreibung des neuen ERP-Systems im Jahr 2023 resultiert. Damit betragen die Gesamtabschreibungen 8,7 Millionen Euro nach 9,1 Million Euro im Jahr 2023. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich auf 7,6 Millionen Euro nach 6,0 Millionen Euro im Vorjahr. Dabei verzeichneten die Aufwendungen für den Betrieb eine Steigerung um 0,5 Millionen Euro auf 4,7 Millionen Euro, als Folge der erhöhten Betriebskosten (+0,6 Millionen Euro) für diverse Objekte des Immobilienbestandes. Ebenso zeigen die Fremdleistungen einen Anstieg um 0,5 Millionen Euro, was auf umfassende Weiterberechnungen an Mieter, vor allem der Objekte Rotebühlplatz 18, Calwer Straße 25, beider Hotels, Pariser Platz, De La Paz und die Böblinger Seniorenresidenz zurückzuführen ist. Hingegen waren die Instandhaltungsaufwendungen (0,9 Millionen Euro) mit 0,6 Millionen Euro rückläufig. Im Jahr 2023 mussten umfangreiche Instandhaltungsarbeiten, wie die Sanierung und Behebung von Wasserschäden im Objekt Calwer Straße 41, den Brandschutzbau der Objekte Calwer Straße 32 und 25, der Fassadenreinigung und brandschutzrechtliche Arbeiten im Airport Hotels, diverse Wartungsarbeiten im Kongresshotel und der weiteren Fassadenreinigung des Bürogebäudes Pariser Platz vorgenommen werden. Im Berichtsjahr reduzierten sich diese deutlich, wesentliche Instandhaltungen erfolgten in den Immobilien Pariser Platz sowie Calwer Straße 25 (planmäßige Brandschutzertüchtigung). Die Aufwendungen für die Verwaltung verzeichneten ebenso eine deutliche Erhöhung um 0,6 Millionen Euro auf 2,2 Millionen Euro, die vor allem auf transaktions- und entwicklungsbedingte Aktivitäten beruhen. Diese erstrecken sich hauptsächlich auf die Bildung einer Rückstellung zur Risikoversorge für Rechtskosten, im Zusammenhang mit der Ausübung des Rücktrittsrechts die Projektentwicklung Bickenbach betreffend in Höhe von 0,3 Millionen Euro, Drohverluste hinsichtlich abgeschlossener Zinssicherungsmaßnahmen (noch nicht mit einem Darlehen unterlegt) sowie diverse weitere Aufwendungen für IT, Investor Relations Maßnahmen und Aufsichtsratsbezüge. Bedingt durch mietvertragsrechtliche Auslegungsfragen sowie eines Insolvenzfalls wurden aus Risikobetrachtung Wertberichtigungen auf Mietforderungen gebildet, so

dass sich die Zuführung zu Einzelwertberichtigungen um rund 0,1 Millionen Euro auf 0,3 Millionen erhöhten.

Insgesamt lag das operative Ergebnis (EBIT) rund bei 10,2 Millionen Euro und damit um 1,1 Millionen Euro unter dem des Jahres 2023.

Das Zins- und Finanzergebnis betrug zum Ende des Berichtsjahres -2,6 Millionen Euro, nach -2,9 Millionen Euro in 2023. Hauptursache für diese leicht positive Entwicklung waren um 0,2 Millionen Euro erhöhte Festgeldzinsen aus der Anlage von Bankguthaben sowie tilgungsbedingte Rückgänge der Zinsaufwendungen um 0,1 Millionen Euro.

Unter Berücksichtigung der Ertragsteuern von 1,2 Millionen Euro (Vorjahr: 1,2 Millionen Euro) und sonstigen Steuern in Höhe von 1,1 Millionen Euro (Vorjahr: 0,8 Millionen Euro) wurde zum Stichtag 31. Dezember 2024 ein Konzernjahresergebnis von 5,3 Millionen Euro (Vorjahr: 6,3 Millionen Euro) erwirtschaftet.

Ergebnisentwicklung STINAG Stuttgart Invest AG Konzern

in Mio. EUR	2024	2023
Umsatzerlöse	28,7	28,1
Sonstige betriebliche Erträge	1,8	2,0
	30,5	30,1
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1,5	-1,5
Personalaufwand	-2,5	-2,2
Abschreibungen	-8,7	-9,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7,6	-6,0
Operatives Ergebnis (EBIT)	10,2	11,3
Zins- und Finanzergebnis	-2,7	-2,9
Ergebnis vor Steuern	7,5	8,4
Ertragsteuern und Sonstige Steuern	-2,2	-2,1
Konzernjahresüberschuss	5,3	6,3

Vermögens- und Finanzanlage sowie Kapitalentwicklung

Die Bilanzsumme zum Stichtag 31. Dezember 2024 ging auf 316,5 Millionen Euro zurück, nach 323,5 Millionen Euro in 2023, was sich vor allem aus der im Jahr 2024 markt- und entwicklungsbedingt verminderten Investitionstätigkeit ergab. Das Anlagevermögen mit 289,8 Millionen Euro macht wie im Vorjahr, trotz einem vor allem durch Normalabschreibungen hervorgerufenen Rückgang, einen weiterhin hohen Anteil von 91,6 % der Bilanzsumme aus. Die Fertigstellung der Projektentwicklung Rotebühlplatz 18 im Dezember 2024 führte zu einem Zugang von rund 2,0 Millionen Euro. Die weiteren sich auf einem niedrigen Niveau bewegenden Investitionen von rund 2,4 Millionen Euro erstreckten sich auf die

Weiterentwicklung der Immobilienprojektpipeline bis zur Erlangung der Baugenehmigung, die Geschäftshäuser Tübinger Straße 6 (1,3 Millionen Euro), Tübinger Straße 17b (0,6 Millionen Euro) sowie Königstraße 51 (0,5 Millionen Euro) betreffend. Damit lagen die geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau bei rund 3,9 Millionen Euro.

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände bewegten sich mit 14,1 Millionen Euro um 1,2 Millionen Euro unter dem Vorjahr. Dabei verringerten sich die mittelfristigen Mietforderungen um 1,4 Millionen Euro, ausschließlich in Folge von Mietstundungsleistungen des Betreibers der beiden Hotels sowie hiervon ergänzend eine Minderung der Einzelwertberichtigungen (-0,1 Millionen Euro).

Keine wesentliche Veränderung zeigten die Sonstigen Vermögensgegenstände, die um 0,1 Millionen Euro leicht über dem Vorjahr und damit bei 9,7 Millionen Euro lagen. Hierin enthalten sind insbesondere die Substanzerhaltungsansprüche aus den beiden Hotels in Höhe von 3,5 Millionen Euro (Vorjahr 3,2 Millionen Euro) sowie die bislang geleisteten Zahlungen der Erwerbsnebenkosten das Projekt Bickenbach betreffend in Höhe von 3,6 Millionen Euro. Unter Berücksichtigung der flüssigen Mittel von 12,0 Millionen Euro (Vorjahr: 13,4 Millionen Euro) verzeichnete das Umlaufvermögen einen Rückgang von 2,7 Millionen Euro auf 26,1 Millionen Euro.

Auf der Passivseite lag das Eigenkapital bei 149,4 Millionen Euro (Vorjahr: 151,3 Millionen Euro). Die Eigenkapitalquote zeigte eine leichte Erhöhung auf 47,2 % infolge der Darlehenstilgungen im Geschäftsjahr 2024.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden Sonstige Rückstellungen in Höhe von 1,1 Millionen Euro in Anspruch genommen. Rückstellungszuführungen erfolgten mit 2,5 Millionen Euro, die sich vor allem mit 0,6 Millionen Euro auf Mietnebenkostenumlagen, mit 0,5 Millionen Euro auf Drohverlustrückstellungen sowie auf Anwalts- und Prozesskosten mit 0,3 Millionen Euro erstreckten. Damit lagen die Sonstigen Rückstellungen bei 4,3 Millionen Euro (Vorjahr: 4,2 Millionen Euro). Steuerrückstellungen waren marginal zu verzeichnen, so dass zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 ein Gesamtbetrag an Rückstellungen von 4,5 Millionen Euro ausgewiesen wurde.

Die gesamten Verbindlichkeiten zeigten einen Rückgang um 5,5 Millionen Euro auf 151,8 Millionen Euro, was vor allem auf Darlehenstilgungen zurückzuführen ist. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betrachtet, in Höhe von 149,5 Millionen Euro (Vorjahr: 154,1 Millionen Euro), machen 47,2 % der Bilanzsumme aus und liegen damit nahezu auf Vorjahresniveau. Dieser Rückgang der Darlehensverbindlichkeiten von 4,6 Millionen Euro ist ausschließlich auf Tilgungsleistungen in Höhe von 6,0 Millionen Euro saldiert, um eine Darlehensaufnahme in Höhe von 1,4 Millionen Euro für die Projektentwicklung Tübinger Straße 17b zurückzuführen. Die reine Kreditquote liegt damit bei 47,2 %. Die

Darlehensverbindlichkeiten mit einer Laufzeit von mehr als fünf Jahren (126,0 Millionen Euro) machen einen Anteil von rund 84 % aus. Das gesamte Kreditvolumen betreffend, liegt der Durchschnitt des Fremdkapitalzinssatzes inklusive Marge bei 1,93 %.

Cashflow Entwicklung

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wies einen Anstieg um 0,8 Millionen Euro auf 17,3 Millionen Euro zum 31. Dezember 2024 auf. Dieser resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der Aktiva um 1,0 Millionen Euro, vor allem infolge erhaltener Tilgungsleistungen aus den Mietstundungsforderungen die Hotels betreffend, bei gegenläufig höherem Konzernergebnis im Vorjahr (+1,0 Millionen Euro); im Vorjahr war allerdings der Gewinn aus dem Verkauf des Light Industrial Gebäudes in Dornstetten in Höhe von 1,2 Millionen Euro enthalten, der entsprechend abzuziehen war.

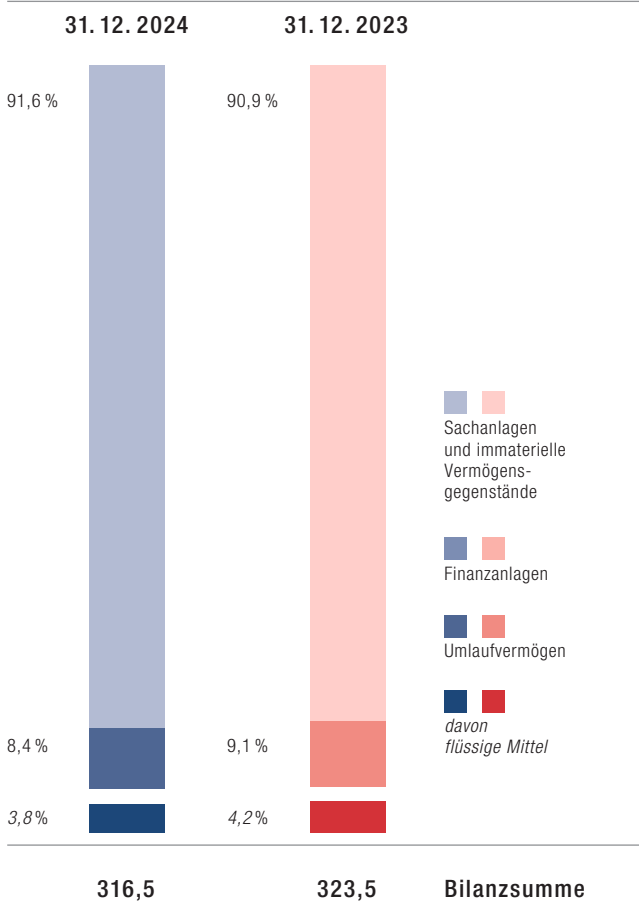
Die in 2024 getätigten Immobilieninvestitionen in Höhe von insgesamt 4,5 Millionen Euro (Vorjahr 5,0 Millionen Euro), die Projektierungen Tübinger Straße 6, Tübinger Straße 17b, Königstraße 51 sowie die fertiggestellte Revitalisierung Rotebühlplatz 18 betreffend, waren der Haupteinflussfaktor für den Cashflow

aus Investitionstätigkeit mit -4,1 Millionen Euro (Vorjahr: -13,3 Millionen Euro). Das Vorjahr war zudem beeinflusst vom Erwerb des Objektes Tübinger Straße 6 sowie der Veräußerung des Light Industrial Gebäudes in Dornstetten.

Für die Projektentwicklung Tübinger Straße 17b wurde im Geschäftsjahr 2024 eine Teilkreditfinanzierung in Höhe von 1,4 Millionen Euro aufgenommen (Vorjahr: 9,6 Millionen Euro), unter anderem auch für den Erwerb des Objektes Tübinger Straße 6. Unter Berücksichtigung der Tilgungszahlung von Krediten in Höhe von rund 6,0 Millionen Euro (Vorjahr: 4,3 Millionen Euro), Zinszahlungen von 3,0 Millionen Euro (Vorjahr 3,1 Millionen Euro) sowie der in der Hauptversammlung 2024 für das Geschäftsjahr 2023 beschlossenen Dividendenausschüttung von 7,1 Millionen Euro (Vorjahr: 6,3 Millionen Euro) lag der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit bei -14,7 Million Euro nach -4,0 Millionen Euro in 2023. Insgesamt lag der Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2024 bei 12,0 Millionen Euro und damit um rund 1,5 Millionen Euro unter dem Vorjahr. Der STINAG-Konzern war im Geschäftsjahr 2024 jederzeit in der Lage die finanziellen Verpflichtungen zu erfüllen.

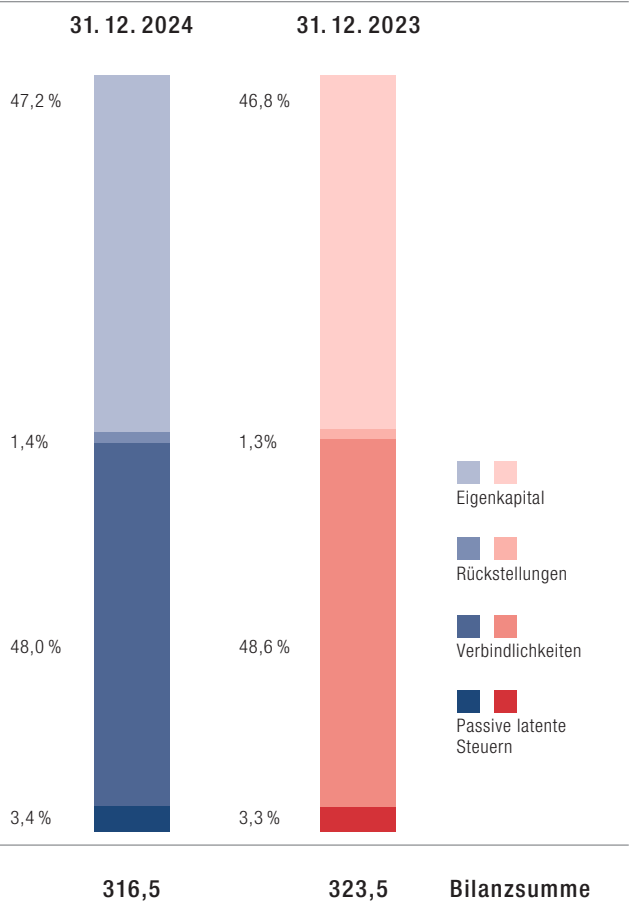
Vermögensstruktur

(in Mio. EUR)



Kapitalstruktur

(in Mio. EUR)



Sonstige Erläuterungen und Angaben

Risikomanagementsystem

Für die STINAG Stuttgart Invest AG und für sämtliche Tochtergesellschaften bedeutet Risikomanagement die Sicherung bestehender und den Ausbau künftiger Erfolgspotenziale mit dem Ziel der Wahrung und Fortentwicklung einer soliden nachhaltigen Ertragsbasis bei gleichzeitiger Sicherung einer hohen und kontinuierlichen Rendite für die Anteilseigner und damit eine Steigerung des Unternehmenswertes. Dabei basiert die Strategie auf der Wahrung der unternehmerischen Unabhängigkeit als Voraussetzung für eine zielgerichtete und nachhaltige Unternehmensperformance. Im Fokus stehen hierbei ein gesundes Rendite-Risiko-Verhältnis, ein wachsender Ertrags- und Substanzwert und damit verbunden eine steigende Marktkapitalisierung. Aufbauend auf dieser strategischen Ausrichtung strebt die Gesellschaft immer vorausschauend nach machbaren Visionen und deren Realisierung. Die Konzentration auf den Ausbau und die Erschließung renditestarker und zukunftsfähiger Immobilienassetklassen zur Risikodiversifikation sichern eine gesunde Unternehmenssubstanz. Die zielgerichtete Optimierung des eigenen Immobilienportfolios mittels eigener Projektentwicklungen, dem Erwerb von Projektentwicklungen sowie Bestandsgebäuden bilden die zentrale Geschäftstätigkeit.

Das eingerichtete Überwachungssystem umfasst für die STINAG Stuttgart Invest AG und für alle wesentlichen Beteiligungsgesellschaften die an den Unternehmenszielen und der Unternehmensstrategie ausgerichteten relevanten Risikofelder und deren Integration in die einzelnen Geschäftsprozesse, Aktivitäten sowie Geschäftsvorfälle, die bestandsgefährdend sein oder wesentliche Einflüsse auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben können. Die konzernweite Risikoversorge sowie das Risikomanagement werden von der STINAG Stuttgart Invest AG zentral gesteuert und kontrolliert.

Im Rahmen des Risikomanagementsystems ist eine Risikokultur innerhalb des Konzerns geschaffen worden. Diese wird insbesondere durch die grundsätzliche Einstellung und den gelebten Verhaltensweisen der Unternehmensleitung bei dem Eintritt kritischer Risikosituationen, z. B. Krisenereignissen wie die Corona-Pandemie, geopolitischen Verwerfungen, Wirtschafts- und Finanzkrisen oder wirtschaftlichen Problemen und bei dem Umgang mit Risiken sowohl im täglichen Geschäft als auch bei bedeutsamen unternehmerischen Entscheidungen, geprägt. Neben der Unternehmensleitung sind die Mitarbeiter ebenfalls tragender Bestandteil einer Risikokultur. Nur wenn diese die richtige Einstellung gegenüber Risiken jeglicher Art haben, kann ein Unternehmen auf lange Sicht Bestand haben. Daher besteht der Grundsatz ein solches Risikobewusstsein bei den Mitarbeitern durch Gespräche und Schulung stetig zu schaffen und aufrechtzuerhalten und dies insbesondere im Kernbereich der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft, im Immobiliensektor. Die Risiken sowie die einzuhaltenden Regelungen und die jeweiligen

Verantwortlichen werden dabei offen und transparent mit sämtlichen Mitarbeitern kommuniziert, denn nur erkannte Risiken können gesteuert werden. Zudem werden die erkannten Risiken bereits zu einem Frühstadium dem Aufsichtsrat transparent erläutert und Lösungsvorschläge unterbreitet. Die Risiken und Maßnahmen werden vollständig, also lückenlos, dokumentiert. Dokumentation meint dabei Erfassung und geordnete Speicherung mit der Möglichkeit der Wiederzugänglichmachung. Darüber hinaus erhalten die Mitarbeiter einen Risikomeldebogen. In diesem können erkannte Risiken eingetragen und an die verantwortliche Person übermittelt werden. Dadurch sind auch ad-hoc Berichterstattungen bei neu auftretenden Risiken oder bei Verschärfung bestehender Risiken möglich. Gegenüber dem Aufsichtsrat werden die erkannten Risiken in der jeweiligen Berichterstattung der Sachverhalte im Rahmen einer entsprechenden Vorlage dokumentiert. Ein offener und bewusster Umgang mit Risiken spielt in einem Risikomanagementsystem eine tragende Rolle. Es ist entscheidend, dass festgestellte Risiken rechtzeitig, zutreffend und vollständig an die jeweils verantwortliche Person übermittelt werden. Dabei ist ein Risiko nicht mit Fehlverhalten gleichzusetzen. Bei der Übermittlung eines Risikos geht es darum, dessen Eintritt zu verhindern oder die Auswirkungen zu minimieren.

In der STINAG-Gruppe werden anhand von Risikoanalysen die wesentlichen internen und externen Prozesse und Ereignisse - die sich sämtlich an den Unternehmenszielen und -strategien ausrichten - auf relevante Risiken und Chancen und deren mögliche Auswirkungen (monetär und nicht monetär), auf die zukünftige Ergebnisentwicklung und den Unternehmenswert hin untersucht und entsprechend der potenziellen Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet. Für die laufende Risikoüberwachung (routinemäßig und anlassbedingt) sind organisatorische Vorkehrungen zur Messung und Kontrolle von Einzelrisiken sowie von Kennzahlen getroffen. Diese werden anhand des Einsatzes von unterschiedlichen Überwachungs- und Planungsinstrumenten sowie einer systematischen und kontinuierlichen Berichterstattung zwischen den Leitungsebenen sowie innerhalb der Leistungsebenen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das Unternehmen turnusmäßig untersucht, worauf entsprechende Maßnahmen zentral zur frühzeitigen Risikovermeidung und -bewältigung ergriffen werden.

Im Rahmen der Risikoanalyse sind die potenziellen Risiken in mehrere Risikofelder gegliedert, die sich aus der Geschäftstätigkeit und der Organisation der STINAG Stuttgart Invest AG und deren Tochtergesellschaften ergeben. Bei den Risiken werden zwischen markt- und betriebsbezogenen Risiken sowie unternehmensstrategischen Risiken unterschieden. Daraus ergeben sich folgende wesentliche Risikofelder:

Rechtssituation

- Änderungen des Aktien-, Kapitalmarkt-, Bilanz- und Steuerrechtes etc.
- Politische Maßnahmen

Immobilien

- Bestandsrisiken
- Vermietungs-, Bonitäts- und Ausfallrisiken
- Betriebsrisiken Instandhaltung und Umwelt
- Projektrisiken
- Revitalisierung von Bestandsobjekten
- ESG

Finanzen, Rechnungswesen und Steuer

- Ergebnisausfallrisiken im Beteiligungsbereich
- Liquiditäts- und Forderungsausfallrisiken
- Geldanlage- und Liquiditätsrisiken
- Zinsänderungs- und Kreditrisiken

IT und Gesamtorganisation

- Innerbetriebliche Risiken / Externe Risiken
- Systemausfallrisiken
- Cyberkriminalität
- Personal

Das im Risikomanagementsystem der STINAG-Gruppe integrierte interne Kontrollsystem umfasst sämtliche organisatorischen Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen für Entscheidungen des Managements in Bezug auf die Unternehmensstrategie, Unternehmensziele und Wirtschaftlichkeit, Einhaltung der rechtlichen Vorschriften sowie Ordnungsmäßigkeit der internen und externen Rechnungslegung. Ziel des internen Kontrollsystems ist es, die fortlaufende Kontrolle und verbesserte Qualität der Prozesse mit dem Ergebnis einer kontinuierlich qualitativ und situationsbedingt verbesserten Unternehmensüberwachung und -steuerung zu gewährleisten. Das interne Kontrollsystem besteht aus dem internen Steuerungs- und Überwachungssystem. So wird die Ergebnis-, Finanz- und Investitionsplanung laufend mit den Ist-Zahlen verglichen, um abweichende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und gegebenenfalls Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Hinzu kommen die prozessintegrierten und prozessunabhängigen Überwachungsmaßnahmen, zu denen im Wesentlichen die maschinellen IT-Prozesskontrollen sowie das "Vier-Augen-Prinzip" als manuelle Prozesskontrollen gehören. Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem ermöglicht - durch die bei der STINAG-Gruppe festgelegten Organisations-, Kontroll- und Überwachungsstrukturen - die vollständige Erfassung, Aufbereitung und Würdigung von unternehmensbezogenen Sachverhalten sowie deren sachgerechte Darstellung in der Rechnungslegung. Nach unseren Erkenntnissen aus der Analyse der vorstehend genannten Risikofelder sind derzeit Entwicklungen, die den Fortbestand des Unternehmens akut gefährden könnten, nicht vorhanden. Soweit notwendig, wurde für konkrete Risikosituationen Vorsorge getroffen. Bestandsgefährdende Risiken bestehen bei der STINAG AG sowie im STINAG Konzern nicht.

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 den nach § 312 AktG notwendigen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erteilt und darin folgende Schlussfolgerung abgegeben:

Gemäß § 312 Abs. 3 AktG erklären wir, dass unsere Gesellschaft nach den Umständen, die uns zu dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat und keine Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurde, die die Geschäfte benachteiligt haben. Berichtspflichtige Maßnahmen im Geschäftsjahr 2024 haben nicht vorgelegen.

Prognosebericht mit den wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung**Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung**

Die deutsche Wirtschaft befindet sich auch im Jahr 2025 in einem Krisenmodus. Nach aktuellen Gegebenheiten kann bestenfalls mit einem minimalen Wachstum des BIPs von rund 0,2 % gerechnet werden. Betrachtet man die vergangenen vier Jahre, so verzeichnete Deutschland lediglich eine Expansion der Wirtschaftsleistung von maximal 0,5 %. Insgesamt wächst die größte Volkswirtschaft in Europa bislang so langsam wie keine andere Industrienation.

Diese unerfreulichen Entwicklungen, von der insbesondere die deutschen Unternehmen belastet sind, sind zum einen zurückzuführen auf die weltweiten Krisenherde (sei es der Angriffskrieg von Russland auf die Ukraine, der Konflikt im Nahen Osten sowie die Rivalitäten zwischen den USA und China) und die vom derzeit amtierenden US-Präsidenten eingeläutete protektionistische Wirtschaftspolitik (Auferlegung von Handelszöllen, Forcierung von Handelskriegen sowie die Migrationspolitik im Sinne „Amerika first“) mit dem einhergehenden Vertrauensverlust zwischen USA und Europa. Davon ist vor allem die Exportnation Deutschland in erhöhtem Maße betroffen. Zum anderen, und dies vor allem, auf die immense Bürokratie, den Fachkräftemangel aber auch die Unsicherheit bei der Energieversorgung und die hohen Energiepreise im Zuge der Tatsache, dass das Zeitalter der preiswerten fossilen Rohstoffe nicht mehr gegeben ist. Die Auftragsflaute in der Industrie (Automotiv, Chemie und Maschinenbau) und der Bauwirtschaft, aber auch die schlechte Konsumstimmung der Verbraucher werden sich nur dann zum Positiven wenden, und damit die Angst um den bestehenden Wohlstand abgebaut werden können, sobald die neue Regierung Deutschlands diese wirtschaftlichen Herausforderungen zukunftsorientiert erfolgreich lösen und damit steuern kann. Abhängig von den neuen politischen Rahmenbedingungen sind die Fragen des Wandels von einer Industriegesellschaft hin zu einer Dienstleistungsgesellschaft und damit die Steuerung der

Geschwindigkeit der Deindustrialisierung, mit der besonders die deutsche Volkswirtschaft konfrontiert ist, zu klären. Ergänzend hierzu muss auch der richtige Weg für die Zinspolitik der Notenbank in Europa gefunden werden, damit die Investitionsaktivitäten der Unternehmen wieder ansteigen können und die Bauwirtschaft durch die verbesserte Nachfrage nach Wohnraum wieder eine gesunde Basis findet.

Die demografische und exportgetriebene bedingte schwache Wachstumsphase sowie der Strukturwandel fordern Innovationen, die vorangetrieben werden müssen. Die Transformation Deutschlands zu einer digitalisierten sowie dekarbonisierten Wirtschaft wie Gesellschaft ist erheblich mit Anpassungsschmerzen verbunden. Insgesamt ist damit ein Dreiklang nötig aus wachstumsorientiertem Steuersystem, dem Lockern der Beschäftigungsbremse sowie der Entbürokratisierung um Wirtschaftswachstum und Wohlstand der Gesellschaft aufrecht zu erhalten. Dabei liegt es auch an den Bürgern, sich aus ihrer Komfortzone herauszubewegen und anzupacken. Denn staatliche Konjunkturprogramme werden die strukturellen Veränderungen nicht aufhalten können. Vielmehr ist es erforderlich, dass investitions- und innovationsfreundliche gesetzliche Rahmen gesetzt werden und zugleich die Bürokratie abgebaut wird. Hierfür ist eine massive Entbürokratisierung erforderlich. Zur Steigerung der Produktivität sowie der Kompensation des Fachkräftemangels ist der Einsatz von Künstlicher Intelligenz sowie das zügige Vorantreiben von Digitalisierung unerlässlich. Hinzu kommt, dass die Energiekosten wieder bezahlbar werden müssen, indem die Netzkosten, Steuern und Abgaben gesenkt werden, um die auch hieraus resultierende Abwanderung von deutschen Unternehmen ins Ausland zu stoppen; zugleich ist eine Rückfallposition für die Erneuerbare Energien zu schaffen, um neben der Kostenbegrenzung auch Energieausfälle steuern zu können. Insgesamt muss europaweit ein Umdenken anhand dem erfolgen, sprich eine unbürokratische Zusammenarbeit zwischen Wirtschaft und Politik wieder geschaffen und gelebt werden, um diese Schlüsselprobleme zu lösen.

Nicht zu unterschätzen ist dabei die Welle der generellen Unzufriedenheit und wirtschaftlichen Verschlechterung der unteren und mittelständischen Bevölkerungsschichten, was sich nicht nur an dem hohen Streikpotenzial, unabhängig welcher Branche zugehörig, sondern auch an dem Ergebnis der Bundestagswahl im Februar 2025 bestätigt hat. Deutschland, seine Bevölkerung und die Politik müssen gemeinsam alles daransetzen, die alles tragenden demokratischen Werte besonders zu beachten und hervorzuheben. Nur eine fundamentale Demokratie kann die Basis für die Rückkehr Deutschlands zur stabilen wirtschaftlichen Stärke sein.

Trotz dieser vielfältigen Probleme, denen Deutschland und damit die Bevölkerung und Unternehmen gegenüberstehen, darf eine pessimistische Sichtweise die Werte, die Chancen und

die Zukunftsaussichten, über die Deutschland verfügt, nicht gänzlich fehlerhaft oder sogar zunichtemachen. Die vielfältigen Krisen in der Vergangenheit haben gezeigt, wie Deutschland gewisse Herausforderungen meistern kann. Die neu gewählten politischen Entscheidungsträger müssen jedoch nun aktiv und zügig die Grundlagen dafür schaffen, dass Deutschland hinsichtlich Innovationen, Infrastruktur, Digitalisierung und Demografie wieder zur zeitgemäßen Schnelligkeit, Flexibilität und damit zur unternehmerischen Freiheit und zum Mut zurückfindet, um global wieder eine Vorreiterrolle einzunehmen. Hier ist jedoch ein starkes Deutschland sowohl in der Politik als auch Wirtschaft von Nöten, um auch die globalen Krisenherde wieder aktiv zum Positiven zu wenden.

Marktentwicklung Immobilien

Der deutsche Immobilienmarkt steht auch in 2025 vor einem äußerst herausfordernden Jahr. Galt dieser in der Vergangenheit, sowohl im Immobiliensuperzyklus bis 2021 als auch während der Coronapandemie als äußerst attraktiver Anlagebereich, ist dieser seit dem Eintritt diverser Krisenlagen ab 2022 sowie den sich zunehmend verschärfenden Strukturproblemen Deutschlands deutlich unter Druck geraten. Denn dieser bislang bedeutende Wirtschaftsstandort, welcher als Garant von hoher Wirtschaftsstabilität und guten politischen Rahmenbedingungen profitierte, zeigt bei einem internationalen Ranking Ende 2024 einen deutlichen Rückgang bei seiner Einstufung. Die deutsche Industrie und das verarbeitende Gewerbe haben erheblich an Wettbewerbsfähigkeit eingebüßt. Zusammen mit den hohen Energiepreisen und den reduzierten Direktinvestitionen, wird für 2025 ein Anstieg bei der Anzahl der Unternehmensinsolvenzen verzeichnet werden müssen. Ein weiterer Arbeitsplatzabbau ist nicht nur nicht ausgeschlossen, sondern vorprogrammiert. Die neue Bundesregierung hat schnellstmöglich dafür Sorge zu tragen, dass positive Impulse für die Wirtschaft Deutschlands und damit auch für den Bau- und Immobiliensektor durch Entbürokratisierung, Steuerentlastung und Fortschritte bei der Digitalisierung gesetzt werden. Nur hierdurch ist auf nationaler und internationaler Ebene das Vertrauen für langfristige Investitionen auf dem deutschen Immobilienmarkt wiederherzustellen und schlussendlich zu fördern. Denn Deutschland ist nach wie vor die größte europäische Volkswirtschaft; mit seiner hohen Innovationskraft gilt diese als attraktiver Investitionsstandort, was der positive Faktor für den Immobiliensektor ist. Was die Finanzierung von Immobilienobjekten anbelangt, agiert die Bankenwelt trotz der schrittweisen Absenkung des EZB-Leitzinses auf nunmehr 2,5 % äußerst vorsichtig. Eine Verbesserung der Anschlussfinanzierungsbedingungen ist dadurch nicht gegeben, so dass mit der vorhandenen hohen Risikostruktur der jeweiligen Assetklassen des Immobilienmarktes von weiteren Insolvenzen bei den Objekt- und Bestandshaltern ausgegangen werden muss. Zudem wird für 2025 eine weitere Sensibilisierung der Mieter sowie der Investoren in Richtung Dekarbonisierung erwartet und

damit der Fokus auf nachhaltige Gebäude gesetzt, egal welcher Assetklasse zugehörig, die den veränderten klimatischen und regulatorischen Rahmenbedingungen Rechnung tragen.

Betrachtet man den Büroimmobilienmarkt, so unterliegen ältere Bestandsobjekte in zentralen Lagen vermehrt einer Zukunftsausrichtung; innovative Nutzungskonzepte werden forciert. Büroobjekte in der Peripherie müssen unweigerlich einer Nutzungsänderung unterzogen werden. Grundsätzlich sind Büroflächen an flexible Arbeitsmodelle mit hybriden Arbeitsformen anzupassen, die Ausstattung muss einem modernen und technisch zumindest guten Standard entsprechen. Insgesamt wird der Bürovermietungsmarkt weiterhin von niedrigen Umsätzen geprägt sein. Bei der Neuanmietung halten sich Unternehmen als potenzielle Mieter nach wie vor aufgrund der konjunkturellen Schwächen zurück. Für 2025 ist eine leicht steigende Nachfrage prognostiziert, die jedoch im Vergleich zum 10-Jahres-Durchschnitt weiter auf einem unterdurchschnittlichen Niveau liegen wird. Diese Situation der Büroflächennachfrage wird sich erst dann wieder deutlich erholen, wenn in der Wirtschaft infolge der richtigen politischen Weichenstellung eine Aufbruchstimmung gegeben ist. Die Mietpreisentwicklung betrachtet, werden sich viele Bestandsflächen in Randlagen seitwärts bewegen. Büroflächen in Toplagen im hochwertigen Flächensegment sind nach wie vor von einer hohen Nachfrage geprägt. Das Angebot ist äußerst knapp, so dass die Spitzenmieten ungebrochen einen weiteren Aufwärtstrend auch in 2025 erfahren werden. Hinsichtlich der Fertigstellungspipeline, die stets zeitverzögert auf die Marktveränderungen reagiert, wird es 2025 daher noch zu relativ vielen Flächenfertigstellungen kommen. Erst im Jahr 2026 wird beim Flächenvolumen aufgrund der geringeren Neubauaktivitäten und den nicht mehr vorliegenden spekulativen Entwicklungen ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen sein. Konsequenz ist aller Voraussicht nach in 2025 ein nochmaliger Anstieg der Leerstandsquote, ab 2026 wird diese wieder stetig sinken. Den Investmentmarkt betrachtet, wird ab 2025 eine langsame Nachfrageerholung eintreten, insbesondere auch wegen der zinsbedingten Planungssicherheit. Selektive Investmentchancen konzentrieren sich dabei nahezu ausschließlich auf Objekte im Core-Segment zu einem angemessenen und zwischen Käufer und Verkäufer eingependelten Preisniveau. Bei risikobelasteten Objekten werden jedoch weiterhin Preisabschläge gegeben sein. Die Renditen werden zunehmend eine Spreizung erfahren, abhängig von der Lage und der Risikoklasse der jeweiligen Büroimmobilie. Die Bruttoanfangsrenditen dürften sich in 2025 zwischen 4,3 % und 4,9 % bewegen. Hauptakteure auf der Käuferseite werden wie auch in 2024 Privatinvestoren sowie Family Offices sein. Um die Käufergruppe zu erweitern, muss jedoch die Liquidität auf Banken- sowie Investorenseite zurückkommen, was aber nur dann möglich sein wird, wenn die vorhandenen Risiken in den jeweiligen Büchern abgebaut werden.

Wie in den Jahren zuvor, wird auch in 2025 der Strukturwandel im Einzelhandel mit einem veränderten Konsumverhalten sowie einem weiterwachsenden Onlinehandel wesentliche Auswirkungen auf die Anmietung von Einzelhandelsflächen und dem Investment in Einzelhandelsobjekte haben. Der deutsche Einzelhandel befindet sich damit mitten im Umbruch, was zugleich Chancen für zukunftsorientierte Konzepte eröffnet. Investments werden sich jedoch nur dann erfolgreich etablieren, wenn seitens des Investors sowie des Betreibers die Lage- und Objektfaktoren neu gedacht werden und Umnutzungen kreative Wege beschreiten. Damit wird die Nachfrage nach gut gelegenen Einzelhandelsflächen in den Citylagen nach wie vor bestehen bleiben. Dies gilt insbesondere für den Einzelhandel mit Versorgungsfunktion sowie für Erlebnis- und Gastronomiekonzepte. Nach wie vor wird die Handelslandschaft von einem erheblichen Kostendruck bei Konsumenten, Händlern sowie Immobilieninvestoren geprägt sein. Positiv sollte sein, dass trotz der Verunsicherung der Verbraucher aufgrund den Reallohnsteigerungen ein leichter Rückenwind für die Konsumquote eintreten sollte, was direkten Einfluss auf die Einzelhandelsumsätze hat. Allerdings stehen bei den Einzelhändlern zahlreiche Insolvenzen bevor, von denen auch große bekannte Marken nicht befreit sind. Als Folge der Rückführung der Corona-Unterstützungsgelder, die seit Oktober 2024 zurückgezahlt werden müssen, wird es aller Voraussicht nach im Jahr 2025 zu weiteren Geschäftsschließungen kommen. Dies betrifft vor allem die Gruppe der Einzelhändler mit einem Jahresumsatz von mehr als 20 Millionen Euro, also das preisbezogene mittlere Einzelhandelssegment betreffend. Zugleich reduzieren bislang marktprägende Filialisten deutlich die Anzahl der Geschäftsstandorte, das engmaschige Filialnetz vor allem im Textileinzelhandel wird zunehmend ausgedünnt. Kaufhäuser sind als Folge des veränderten Konsumverhaltens einer Insolvenzwelle ausgesetzt. Für Investoren bedeutet dies, dass eine potenzielle neue Standortbelegung und Nachnutzung im Rahmen einer Projektierung einige Jahre in Anspruch nimmt und dies wiederum die Entwicklung der City negativ belastet. Damit nimmt der innerstädtische Einzelhandel zunehmend ab, was zusätzlich noch durch den Onlinehandel verschärft wird. Im Rahmen einer chancenorientierten Konzeption durch Gastronomie und einzelhandelsnahen Dienstleistungen sowie dem Bildungs- und Kultursegment sollte die innerstädtische Belebung vorangetrieben werden.

Auf dem Wohnungsmarkt wird auch in 2025 der Nachfrage- druck, besonders in den Ballungszentren, weiterhin bestehen bleiben. Dies insbesondere aufgrund der demografischen Rahmenbedingungen mit der steigenden Anzahl an Single-Haushalten mit kleinteiligem Wohnraumbedarf sowie die nach wie vor hohe Zuwanderungsquote. Damit wird im Jahr 2025 keine Angebotsverbesserung eintreten, es wird eher ein weiterer Rückgang erwartet. Folglich nimmt der Druck auf die Mietpreise weiterhin zu und dies nicht nur bei Neubauten, sondern



Pariser Platz 7, Stuttgart 21



Süd Factoring Süd Leasing

auch bei bestehenden Mietverträgen. Eine Verbesserung der Angebotssituation kann nur dann eintreten, wenn steuerliche Anreize in Form von geringeren Abschreibungsdauern, finanziellen Entlastungen bei den Bau- und Finanzierungskosten sowie Förderprogramme geschaffen werden. Allerdings werden sich aufgrund der Neuformierung der Bundesregierung in 2025 aller Voraussicht nach keinen spürbaren positiven Auswirkungen aus politischen Entscheidungen ergeben. Erst ab 2026 dürften sich aus den dann gesetzten Impulsen erste positive Einflüsse ergeben. Hinzu kommt die Optimierung der Baukosten, was vor allem mit der Modulbauweise erreicht werden kann. Betrachtet man den Transaktionsmarkt von Wohnimmobilien, so stehen insbesondere die Entwicklung von Bestandsobjekten mit hohem Sanierungsbedarf und zugleich dem Heben des objektbezogenen Mietsteigerungspotenzials im Vordergrund. Dieser Prozess ist insbesondere der Portfoliobereinigungsstrategie vieler Immobilienunternehmen im Wohnungssegment zuzuordnen. Zugleich dürfte sich die Investmentaktivität durch verbesserte Finanzierungsbedingungen und dem Zuspruch für Core- bzw. Core-Plus-Objekte in den Bestandssegmenten steigern. Insgesamt werden sich die Renditen bei maximal 3,85 % bewegen, mit sinkender Tendenz.

Das Segment Mikrowohnen, bisher als Nische betrachtet, etabliert sich stetig weiter und profitiert von den Problemen bei klassischem Wohnen. Damit wird Mikrowohnen im Jahr 2025 von einer weiter verstärkten Nachfrage sowohl von Nutzer- als auch Investorensseite beeinflusst sein. Nachfragetreiber sind kleine Single-Haushalte wie Studierende, berufstätige Personen mit lokal zeitlich begrenzten Anstellungen sowie Pendler, die insgesamt eine hohe räumliche und zeitliche Flexibilität erfordern. Das prognostizierte Nachfragewachstum für 2025 wird aller Voraussicht nach bei 1,2 % liegen, so dass bei Ein-Personen-Haushalten ein Anstieg auf 17,5 Millionen zu verzeichnen sein wird. Ebenso wird der Anteil dieser Assetklasse am Gesamtwohnraumangebot in den Top-50-Städten in Deutschland weiter ansteigen.

Der Hotelmarkt in Deutschland hat sich in 2024 komplett von der Coronapandemie erholt, so dass 2025 am Investmentmarkt ein hohes Potenzial an Dynamik bestehen wird. Betrachtet man die Übernachtungs- und Umsatzzahlen, so knüpfen diese im Jahr 2025 wieder an das Spitzenjahr 2019 an. Die Zimmerraten werden sich weiter nach oben bewegen, wenngleich die Betriebsergebnisse der Betreiber durch wachsende Lohn- und Betriebskosten sowie Pachten belastet sein werden. Ein weiteres entscheidendes Kriterium zur Effizienzsteigerung und Kostenkontrolle auf Betreiberseite wird die Digitalisierung sein, die sich auf automatisierte Buchungssysteme, digitaler Check-in-Optionen und Einsatz von künstlicher Intelligenz erstreckt. Hierdurch werden Prozesse optimiert, Auslastungen gesteigert und dem demografischen Fachkräftemangel entgegengewirkt. Zudem bietet es die Möglichkeiten einer zusätzlichen

Umsatzpotenzialhebung. Damit wird die befürchtete Insolvenzwelle auf der Betreiberseite nicht eintreten. Eher setzen die international agierenden Hotelketten ihren Expansionskurs massiv fort. Diese Expansionspläne kollidieren jedoch zumindest zum Teil mit der wirtschaftlichen Situation und damit Beurteilung vieler Immobilienentwickler, was zur Folge hat, dass Hotelprojektentwicklungen aufgrund der Einschätzungen der Hotelbranche in den vergangenen Jahren zum Erliegen kamen. Ergo werden zunehmend bestehende Hotelimmobilien neu konzeptioniert und ausgerichtet bzw. leerstehende Immobilien anderer Nutzungsformen zu einem Hotelbetrieb umgenutzt. Die Konzentration auf den Bestand dient zudem der Nachhaltigkeit und damit der Reduzierung des CO₂-Fußabdrucks, was wiederum zu verbesserten Kreditkonditionen führt. Damit wird der Hotelinvestmentmarkt im Jahr 2025 weiter wachsen. Allerdings ausgehend noch von einem niedrigen Niveau der Vorjahre. Die Bereitschaft der Banken Hotelprojekte zu finanzieren hat sich in 2024 verbessert, diese Entwicklung dürfte sich in 2025 fortsetzen. Die starke Dynamik des Transaktionsmarktes für Hotelimmobilien wird sich in 2025 mit einer weiteren Steigerung des Transaktionsvolumens festigen. Eine Stabilisierung wurde bei den Bruttoanfangsrenditen verzeichnet, die abhängig vom Standort zwischen 5,5 % und 6,5 % liegen, wenngleich für 2025 im Core-Segment ein Rückgang um 25 Basispunkte erwartet wird, als Folge des geringen Projektierungsangebots.

Die Bevölkerung in Deutschland wird in den nächsten Jahren leicht steigen, bis 2040 auf rund 84,9 Millionen Einwohner. Insbesondere wird jedoch eine deutliche Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppe erwartet; die Anzahl der 67- bis 79-jährigen soll auf 13,5 Millionen mit einem Plus von 28 %, die Anzahl der über 79-jährigen auf 7,3 Millionen (+20 %) ansteigen. Im Alter erhöht sich folglich auch die Wahrscheinlichkeit der Multimorbidität und die Inanspruchnahme ärztlicher Leistungen. Damit wird der Markt für ambulante Gesundheitsleistungen zunehmend weiterwachsen, unterliegt aber auch einer nachhaltigen Veränderungsdynamik. Mittelfristig wird eine deutliche Verknappung des ärztlichen Angebots aufgrund des steigenden Anteils der älteren Vertragsärzte eintreten. Die Anzahl der angestellten Ärzte ohne eigene Praxis nimmt ebenfalls zu. Dies vor dem Hintergrund, dass die Generation der jungen Ärzte infolge eines geänderten Lebensmodells planbare zeitliche Belastungen sowie ein niedrigeres finanzielles Risiko bevorzugen. Insgesamt ist ein eindeutiger Trend zu kooperativen und gemeinschaftlichen Praxisstrukturen und damit auch zu großen Einheiten bei der ambulanten Versorgung, sogenannten Medizinische Versorgungszentren (MVZ's), zu erkennen. Erforderlich werden verbindende Strukturen für eine effiziente und patientenorientierte Versorgung, denn die Komplexität und Ganzheitlichkeit der Medizin verlangt bei vielen Erkrankungen eine Vernetzung von ärztlichen und nicht ärztlichen Professionen (unterschiedliche medizinische Fachrichtungen untereinander sowie in Zusammenarbeit mit Leistungserbringern der Heilmittel und Hilfsmittel).

Schlussendlich bietet der ambulante Gesundheitssektor attraktive Investitionsmöglichkeiten. Für größere, zentrale und kooperative Strukturen sind entsprechende Immobilien erforderlich. Grundsätzlich sind ambulante Gesundheitsimmobilien aufgrund der stabilen und langfristigen Mieteinnahmen sowie der geringen Volatilität von großem Interesse für Immobilieninvestoren. Ärzte sind zuverlässige und langfristige Mieter, die geringe Mieterfluktuation bietet erhebliche Vorteile im Vergleich zu anderen Mieterdisziplinen. Insgesamt müssen jedoch die entsprechenden Standort-, medizinkonzeptionelle und immobilienbezogene Erfolgsfaktoren als Voraussetzung erfüllt werden, um ein erfolgreiches Immobilienkonzept zu realisieren. Die bisherigen Bruttoanfangsrenditen für Investitionen in entsprechende Gesundheitsimmobilien liegen - abhängig von den jeweiligen Erfolgsfaktoren - zwischen 5,5 % und 7,5 %. Mit der zunehmenden Investitionsdynamik und damit steigender Nachfrage nach Gesundheitsimmobilien dürfte sich jedoch mittelfristig die Renditeerwartung auf 5 % bis 6 % einpendeln.

Der Markt für Pflegeimmobilien in den unterschiedlichsten Formen ist von den Nachfragefaktoren äußerst positiv umrahmt. Die quantitative Zunahme der Senioren (Altersgruppe 65+) steigt bis 2040 um 6 %, der Anteil der Hochbetagten (Altersgruppe 85+) wird um 97 % zunehmen, absolut um 1,87 Millionen Menschen. Die Anzahl der Pflegebedürftigen wird auf 5,59 Millionen Personen ansteigen, davon 1,39 Millionen im stationären Pflegebereich. Zugleich nimmt die häusliche Pflege in welcher Form auch immer deutlich zu, allerdings erst zu einem späteren Alter. Die Struktur der Seniorenhaushalte liegt bei rund 52 % Einpersonenhaushalten und 44 % Zweipersonenhaushalten. Damit sprechen alle demografischen Faktoren für das Erfordernis von der Schaffung zusätzlicher Pflegeeinrichtungen. Hinzu kommt jedoch, dass das durchschnittliche Einkommen der Senioren was zur Verfügung steht, in der Mehrzahl der Fälle für die Betreuungs- und Pflegekosten nicht ausreicht, so dass vor allem in stationären Einrichtungen die Anzahl der Sozialhilfeempfänger weiter zunehmen wird. Zugleich ist in Zukunft auf der Angebotsseite ein erhebliches Defizit vorhanden. Der Pflegeheimbestand ist von einem hohen Renovierungsstau gekennzeichnet (29 % der Pflegeheime sind älter als 40 Jahre). Mit der Heimgesetzgebung des Bundes und der Länder sind strenge Anforderungen an Ausstattung, Bauausführung, Qualitätsmanagement und Personalausstattung der vollstationären Pflege bestimmt, so dass die Sanierung von Bestands-Pflegeimmobilien sowie Neubauten mit erheblichen Investitionen sowie operativen Betriebskosten verbunden sind. Für viele Pflegeheimbetreiber ist dies nicht zu stemmen. Hinzu kommt, dass der Fachkräftebesatz nicht ausreichend ist. Zum einen gilt der Pflegeberuf als unattraktiv - auch für die potenziellen Nachwuchskräfte - aufgrund der Arbeitsbedingungen, zum anderen sind 66 % in Teilzeit beschäftigt, rund 43 % sind älter als 50 Jahre. Damit ist die Verfügbarkeit des Pflegekräftebestands ein weiteres Problem der Pflegebetriebe,

denn Pflegeplätze können ohne Personal nicht belegt werden und führen damit unweigerlich aus wirtschaftlichen Gründen zur Schließung der Pflegeeinrichtung.

Erforderlich sind daher neue und konstruktive Lösungen, sowohl in dem Bereich der Schaffung der unterschiedlichen Wohnangebote als auch im Bereich der Führung von Pflegebetrieben mit der Beseitigung des Fachkräftemangels, um der alternden Gesellschaft in den nächsten 10 bis 15 Jahren und darüber hinaus eine adäquate Versorgung entsprechend den individuellen Wünschen zu bieten. Hinsichtlich der Wohnformen im Alter spielen neben der klassischen häuslichen Pflege im Eigenheim (Betreuung durch Angehörige / ambulante Dienste) der frühzeitige Umzug in ein Servicewohnen-Konzept (Miete oder Eigentum) im Kontext der zunehmenden Selbstbestimmung und Privatsphäre eine immer bedeutendere Rolle. Die Einrichtungskonzepte des Betreuten Wohnen / Servicewohnen, die vor allem die Altersgruppen der über 65-jährigen die noch nicht pflegebedürftig sind anspricht, sind stark differenziert von barrierefreiem Wohnraum ohne verbindliche Grundleistung bis hin zu Luxus-Appartements mit Full-Service entsprechend einem Hotelbetrieb sowie das Nischensegment Pflege-Senioren-Wohngemeinschaften. Dieser Trend nimmt stetig zu. Zusammengefasst mit Vorschau auf das Jahr 2040 über alle Angebotsprodukte in der Pflege bedeutet dies, dass demografiebedingt bis zu rund 500.000 vollstationäre Pflegeplätze, circa 400.000 zusätzliche Wohneinheiten im Betreuten Wohnen / Servicewohnen sowie 32.000 zusätzlichen Tagespflegeplätze benötigt werden. Der Personalfachkräftemangel kann nur durch leistungsfördernde Personalentwicklungskonzepte der Betreiber geschaffen werden. Ohne diese wird es äußerst schwierig werden, die sich aus der Demografieentwicklung ergebende Welle der Pflegebedürftigkeit in den unterschiedlichsten Kategorien stemmen zu können.

Ausblick

Der STINAG-Konzern ist von einer nachhaltigen Wachstumsstrategie geprägt, basierend auf einer soliden Eigenkapitalausstattung und einer Risikodiversifikation der zukunftsorientierten Assetklassen mit einem ausgewogenen Rendite-Risiko-Verhältnis. Die Immobilieninvestments in erstklassigen Lagen sind folglich ein Garant für eine stetige Umsatz-, Ergebnis- und Cashflowsteigerung. Die grundlegenden strukturellen Änderungen, von denen der Vermietungs- und Transaktionsmarkt vor allem in den Bereichen Büro, Einzelhandel sowie Wohnen äußerst stark negativ beeinflusst war und zum Teil noch ist, sind nur dann gut zu bewältigen, wenn die notwendigen Maßnahmen im Hinblick auf Änderung der Marktbedingungen bereits schon frühzeitig im Vorfeld eintretender Marktverwerfungen ergriffen werden und entsprechend auch die Investitions- und Vermietungsstrategie daran optimiert ausgerichtet wird. Ebenso verhält es sich mit

der Zinslandschaft und damit der Zinspolitik der EZB, die in den vergangenen drei Jahren zu einer deutlichen Bereinigung des Immobilienmarktes geführt hat. Lediglich mit einer soliden Eigenkapitalbasis und langfristigen Zinssicherungen ist diese Situation ohne wesentliche monetäre Schäden zu meistern.

Genau diese Herausforderungen des Immobilienmarktes stemmte die STINAG-Gruppe in den vergangenen fünf Jahren äußerst solide. Die Umsatzerlöse steigerten sich von 19,2 Millionen Euro im Jahr 2020 auf 28,7 Millionen Euro im Jahr 2024, was eine im Durchschnitt jährliche Erhöhung von rund 9,8 % bedeutet. Die EBIT-Entwicklung zeigte sich mit einer Verbesserung um 57 % auf 10,2 Millionen Euro im Jahr 2024, der operative Cashflow war von einem Wachstum von 6,5 Millionen Euro im Jahr 2020 auf 17,3 Millionen Euro im Berichtsjahr gekennzeichnet. Dabei wurde gleichwohl im Jahr 2024 planmäßig eine Stabilisierungsphase verzeichnet. Dies ist den Tatsachen geschuldet, dass die Projektentwicklungspipeline Schritt für Schritt erst ab Mitte/Ende 2026 und 2027 realisiert sein wird und weitere Investments in Bestandsobjekte infolge der ab dem vierten Quartal 2024 eingetretenen leichten Markterholung und den damit verbundenen ersten interessanten Angeboten erst ab dem Jahr 2025 getätigt werden können.

Unsere Projektentwicklungen in der Stuttgarter City, Tübinger Straße 17b, Tübinger Straße 6 sowie Königstraße 51, werden ab 2025 folgende weitere Meilensteine erreichen: Für das zur Revitalisierung und Neuausrichtung ausgerichtete denkmalgeschützte Gebäude Tübinger Straße 17b liegt seit Februar 2025, nach mehr als zwei Jahren Bearbeitungsdauer durch die Baurechtsbehörde, die Baugenehmigung vor. Parallel wurde der Mietvertrag der bis dato von einem Casino genutzten Flächen zum Ende Januar 2025 gekündigt; damit ist das Gebäude komplett entmietet. Mit der umfassenden Sanierung kann somit im Frühjahr 2025 begonnen werden. Das Objekt wird künftig über 2.600 m² vermietbare Fläche verfügen und beinhaltet nach Realisierung 13 hochwertig, kompakte Stadtwohnungen auf den Ebenen 2 bis 5, eine Penthousewohnung im 6. Obergeschoss und 1.600 m² zur flexiblen Büronutzung im 1. und 2. Obergeschoss sowie eine Retailfläche über 150 m² im Erdgeschoss. Aller Voraussicht nach kann frühestens Ende 2026 mit der Fertigstellung gerechnet werden.

Das Bestandsgebäude Tübinger Straße 6/Kleine Königstraße 2 ist bis auf die Fläche des Kinos (welches bestehen bleibt) seit 30. Juni 2024 komplett entmietet. Die Entkernungs- und Innenabrisssmaßnahmen laufen seit der zweiten Jahreshälfte 2024. Die Baugenehmigung ist nun seitens des Baurechtsamtes für Ende des 1. Quartals 2025 avisiert, nachdem, wie auch bei der Projektierung Tübinger Straße 17b, eine Task Force Stelle im Baurechtsamt zur zügigen Bearbeitung und Genehmigungserteilung eingerichtet wurde. Mit der Neuausrichtung des Gebäudes werden hochwertige Büromietflächen mit einer Aufteilungsflexibilität

der jeweiligen Ebenen von 200 m² bis 400 m² mit maximal neun Büroeinheiten mit 2.900 m² vom 1. bis zum 5. Obergeschoss geschaffen. Im Erd- und Untergeschoss sind Handels- und/oder Gastronomieflächen über zwei Einheiten vorgesehen. Aufgrund der Verzögerung bei der Baugenehmigungserteilung sowie baulichen Erfordernissen, kann das Objekt aller Voraussicht nach erst in der ersten Jahreshälfte 2027 fertiggestellt werden.

Die Projektentwicklung Königstraße 51 ist seit März 2024 bis auf das Erdgeschoss komplett abgerissen. Sämtliche Abstimmungen mit den städtischen Behörden sind seit Langem erfolgt, so dass die Baugenehmigung nun ebenfalls im Frühjahr 2025 erteilt werden sollte. Allerdings nur auf Basis des aktuell gültigen Bebauungsplans. Eine Aufstockung des Bauvorhabens um eine weitere Ebene, die damit im baulichen Kontext zu den Nachbargebäuden dieser Stadtumgebung stünde und positive Auswirkungen auf das dortige Stadtbild hätte, war leider nicht möglich. Die Baurechtsbehörde beharrte auf dem alten Bebauungsplan, der individuell nur das Gebäude Königstraße 51 betrachtet, jedoch nicht die umliegenden Gebäudehöhen und nicht die doch notwendige Zukunftsausrichtung dieses Citybereichs. Die Wirtschaftlichkeit dieser Immobilienentwicklung betrachtet, lässt in Ergänzung der weiteren baubehördlichen Anforderungen das zu Beginn der Entwicklung gesetzte Brutto-Renditeziel bei weitem nicht erreichen. Hinzu kommt, dass für das ehemalige Kaufhof Areal, dessen Eigentümer die Stadt Stuttgart ist, eine Entwicklungsperspektive aller Voraussicht nach erst im Jahr 2026 gegeben sein und sodann ein Bebauungsplanverfahren mit einer generellen Neuausrichtung des Areals in den kommenden drei bis vier Jahren bestehen wird. Aufgrund dieser aktuellen Situation sowie etwaigen Perspektiven werden derzeit sämtliche strategische Entscheidungsparameter für die Projektierung der Königstraße 51 gegeneinander abgewogen und entsprechende Szenarien analysiert im Hinblick darauf, welchen Einfluss diese Immobilienentwicklung für unser Portfolio kurz-, mittel- und langfristig haben kann. Gesamtbetrachtet, wird diese solide Investitionspipeline mit einem Investitionsvolumen von 44,7 Millionen Euro mit einer durchschnittlichen Bruttoanfangsrendite von knapp 5 % zu einer kontinuierlichen Steigerung von Umsatz-, Ergebnis- und Cashflow führen.

Nicht in diese dargestellte aktuelle Betrachtung der nächsten Jahre 2025 bis 2027 miteinbezogen ist die Wohnimmobilienentwicklung Bickenbach, die entsprechend des bestandenen Forward-Deal-Vertrags vom November 2021 spätestens zum 31.12.2024 in unser Portfolio hätte übergehen sollen. Aufgrund wesentlicher systemischer Mängel mit bis dato unkalkulierbaren zeitlichen und monetären Auswirkungen wurde das Rücktrittsrecht aufgrund der fehlenden Abnahmereife des Objektes am 31.12.2024 (Longstop Date) zum 31.12.2024 ausgeübt. In der Folgezeit wird nun, wie im Forward-Deal-Vertrag geregelt, ein Schiedsgutachterverfahren durch einen von der IHK bestellten Schiedsgutachter eingeleitet und durchgeführt. Die weiteren

Schritte nach dem Vorliegen des Gutachterergebnisses können nach aktuellen Erkenntnissen noch nicht abschließend beurteilt werden. Für die zahlenmäßige Darstellung des Ausblicks hinsichtlich Umsatz-, Ergebnis- und Cashflow wie auch Investitionsvolumen ist davon ausgegangen worden, dass das Projekt Bickenbach nicht im Jahr 2025 in den Immobilienbestand der STINAG-Gruppe übernommen wird. Damit dürften sich diesbezüglich auch keine entsprechenden Effekte auf die Mieterlöse, Abschreibungen, sonstigen betrieblichen Aufwendungen sowie Zinsaufwendungen ergeben.

Im Rahmen der verbesserten Angebotslage auf dem Immobilienmarkt, werden aller Voraussicht nach ab dem Jahr 2025 zusätzlich geplante Immobilieninvestments in Bestandsobjekte mit sofortigen Ergebnis- und Cashflowauswirkungen, vor allem der Assetklassen Senior Living, Betreutes Wohnen, Gesundheitszentren sowie Mixed Used Objekte zugehörig, getätigt und damit das Immobilienportfolio weiter ausgebaut werden. Damit sollte sich das bislang vorgesehene Volumen in Immobilieninvestments von 60,0 Millionen Euro bis 70,0 Millionen Euro in den kommenden drei Jahren weiter erhöhen, abhängig natürlich von der Verfügbarkeit adäquater Immobilien. Aktuell befindet sich ein im Frühjahr 2025 fertiggestelltes Projekt der Kategorie Betreutes Wohnen im detaillierten Due Diligence Prozess, so dass bei positivem Prüfungsergebnis einem Erwerb nichts entgegenstehen sollte.

Konzernweit werden sich mittels der erstmals ganzjährigen Vermietung des Objektes Rotebühlplatz 18 in Stuttgart, der weiter wachsenden Mieteinnahmen der Hotels infolge verbesserter Auslastungsquoten sowie diverser vertraglicher Indexauslösungen des Immobilienbestandes, bei gleichzeitigem Wegfall der Mieterlöse infolge der vollständigen Entmietung des Revitalisierungsobjektes Tübinger Straße 17b seit Januar 2025, die Konzern-Umsatzerlöse von 28,7 Millionen Euro in 2024 auf 28,3 Millionen Euro in 2025 verringern. Wesentliche zeitanteilige Mieterlöse aus dem Zugang einer erworbenen Bestandsimmobilie sind hierin lediglich im geringen Maße berücksichtigt, die aller Voraussicht nach ab der zweiten Jahreshälfte 2025 anfallen können. Das Konzern-EBIT dürfte dabei einen geringen Rückgang um rund 5 % auf 9,9 Millionen Euro erfahren, das Konzern-EBITDA um rund 0,5 Millionen Euro auf knapp 18,8 Millionen Euro (Geschäftsjahr 2024 von 19,3 Millionen Euro). Betrachtet man im Vergleich den ursprünglichen Plan 2025, unter Einbeziehung der Auswirkungen durch die Wohnimmobilie Bickenbach, lägen die Konzern-Umsatzerlöse bei 29,5 Millionen Euro, die ergebnisorientierten Kennzahlen auf dem Niveau wie zuvor dargestellt. Dies vor allem aufgrund der Tatsache, dass die Wohnimmobilie Bickenbach in den ersten drei bis fünf Jahren keine positiven Ergebniseffekte erzielen würde, aufgrund hoher Gebäudeabschreibungen sowie Zinsaufwendungen aus der Fremdfinanzierung. In den darauffolgenden zwei Jahren bis zum Geschäftsjahresende 2027 wird sich die Umsatz- und Ergebnisprognose des STINAG-Konzerns auf

32,1 Millionen Euro Umsatzerlöse sowie 12,9 Millionen Euro EBIT, 22,8 Millionen Euro EBITDA und 6,5 Millionen Euro Jahresergebnis vor allem aufgrund der zeitanteiligen Berücksichtigung der realisierten Projektierungen Tübinger Straße 17b und Tübinger Straße 6, des Beitrags für ein erworbenes Bestandsobjekt und weiteren Indexmieterlössteigerungen stetig verbessern, wobei auch hier die Wohnimmobilienentwicklung Bickenbach nicht enthalten ist.

Auf Einzelabschlussenebene der STINAG Stuttgart Invest AG werden sich die Umsatzerlöse und das EBIT im Jahr 2025 auf einem Niveau von rund 4,6 Millionen Euro, bzw. -1,4 Millionen Euro bewegen. Das Finanzergebnis, welches holdingtypisch von den Ergebnisausschüttungen der Immobiliertochtergesellschaften geprägt ist, wird sich bedingt durch die Zinssatzentwicklung im Rahmen der Generierung der Zinserträge aus der Festgeldanlage leicht verschlechtern. Die Beteiligungserträge werden sich im Geschäftsjahr 2025 laut Plan bei rund 10,0 Millionen Euro bewegen, bis zum Ende des Geschäftsjahres 2027 sollten diese bei über 12,0 Millionen Euro liegen, so dass sich das Jahresergebnis stetig verbessern wird.

Die Umsatz- und Ergebnisprognose mit der Realisierung von innovativen Projektentwicklungen zur strategischen Erweiterung des Immobilienportfolios, gepaart mit einer soliden Finanzierungsstruktur der STINAG-Gruppe, die von einer hohen Eigenkapitalquote und einer langfristigen Zinssicherung von bis zu zehn Jahren geprägt ist, sichert eine stabile Rendite und schlussendlich eine auf die Zukunft ausgerichtete Marktpositionierung. Nach Einschätzung des Vorstands sollte damit das Vertrauen in die STINAG-Aktie stetig gestärkt und folglich die aktuelle Unterbewertung und Diskrepanz zwischen Marktkapitalisierung (190,0 Millionen Euro) und Portfoliowert in den kommenden Jahren schrittweise beseitigt werden. Die Beseitigung dieser Unterbewertung ist eine klare Zielsetzung des Vorstands. Die STINAG-Aktie ist somit vor allem bei langfristig orientierten Investoren interessant. Zur dessen weiteren Erhöhung der Sichtbarkeit und der Liquidität ist zudem die STINAG-Aktie seit Anfang Februar 2025 in der XETRA-Notierung aufgenommen.

Stuttgart, 26. März 2025

Der Vorstand

H. Barth



Königstraße 45, Stuttgart



JAHRESABSCHLUSS

2

Bilanz der STINAG Stuttgart Invest AG

	Anhang	31.12.2024 EUR	31.12.2024 EUR	31.12.2024 EUR	31.12.2023 TEUR
AKTIVA					
Anlagevermögen	(1)				
Immaterielle Vermögensgegenstände			0		89
Sachanlagen			24.065.327,43		23.524
Finanzanlagen			198.221.505,81		195.382
Summe Anlagevermögen				222.286.833,24	218.995
Umlaufvermögen					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	(2)		7.108.475,46		6.849
Wertpapiere	(3)		51.505,30		69
Flüssige Mittel			8.984.464,73		9.654
Summe Umlaufvermögen				16.144.445,49	16.572
Bilanzsumme				238.431.278,73	235.567
PASSIVA					
Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital	(4)	39.000.000,00			39.000
Eigene Anteile	(4)	-294.689,20			-295
			38.705.310,80		38.705
Kapitalrücklage	(5)		1.050.193,52		1.050
Gewinnrücklagen	(6)		83.940.689,20		83.941
Bilanzgewinn	(7)		37.576.300,71		37.380
				161.272.494,23	161.076
Rückstellungen	(8)			2.312.149,34	2.033
Verbindlichkeiten	(9)			63.853.137,08	63.731
Rechnungsabgrenzungsposten				88.498,08	61
Passive latente Steuern	(10)			10.905.000,00	8.666
Bilanzsumme				238.431.278,73	235.567

Gewinn- und Verlustrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG

	Anhang	2024 EUR	2024 EUR	2023 TEUR	2023 TEUR
Umsatzerlöse	(11)	5.060.550,60		4.711	
Sonstige betriebliche Erträge	(12)	445.946,69		1.552	
			5.506.497,29		6.263
Abschreibungen	(13)	1.329.726,77		1.547	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(14)	5.541.986,52		4.674	
			6.871.713,29		6.221
Betriebsergebnis (EBIT)			-1.365.216,00		42
Erträge aus Finanzanlagen und sonstige Zinserträge	(15)	11.260.335,77		10.182	
Aufwendungen aus Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen	(16)	1.169.045,68		1.173	
			10.091.290,09		9.009
Ergebnis vor Steuern			8.726.074,09		9.051
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(17)		1.338.069,55		1.674
Ergebnis nach Steuern			7.388.004,54		7.377
Sonstige Steuern			46.031,41		54
Jahresüberschuss			7.341.973,13		7.323

Anhang der STINAG Stuttgart Invest AG

Grundlagen der Rechnungslegung

Die STINAG Stuttgart Invest AG mit Sitz in Stuttgart ist im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter der Nummer HRB 66 eingetragen. Die Aktien der STINAG Stuttgart Invest AG werden im Freiverkehr Plus (Stuttgart) und im Segment m:access (München) gehandelt. Dadurch ist die STINAG Stuttgart Invest AG weder börsennotiert im Sinne des § 3 Abs. 2 AktG noch kapitalmarktorientiert im Sinne des § 264 d HGB. Der Jahresabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und den ergänzenden Bestimmungen des Aktiengesetzes aufgestellt. Obwohl die STINAG Stuttgart Invest AG eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des HGBs ist, werden die Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften bei der Aufstellung und Prüfung von Jahresabschluss und zusammengefasstem Lagebericht nicht in Anspruch genommen, sondern unverändert die diesbezüglichen Vorschriften für große Kapitalgesellschaften angewendet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefassten Posten werden gemäß § 265 Abs. 7 Nr. 2 HGB im Anhang gesondert ausgewiesen, um die Klarheit der Darstellung zu verbessern. Aus dem gleichen Grund werden die Angaben zur Mitzugehörigkeit zu anderen Posten und davon-Vermerke im Anhang gemacht. Die Entwicklung des Bilanzgewinnes ist ebenfalls im Anhang dargestellt. Soweit nicht anders vermerkt, sind die Werte in den tabellarischen Aufgliederungen in Tausend Euro (TEUR) angegeben. Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten auftreten. Die jeweils für das Vorjahr angegebenen Zahlen betreffen das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände werden, soweit sie entgeltlich erworben wurden, zu Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über die zu erwartende Nutzungsdauer von 3 bis 5 Jahren linear abgeschrieben. Die Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt und soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen auf der Grundlage der voraussichtlichen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer vermindert. Die den Abschreibungen zugrunde gelegten Nutzungszeiten betragen in der Regel bei den beweglichen Anlagen 3 bis 10 Jahre, bei Gebäuden bis 50 Jahre. Die Anlagegüter werden in der

Regel linear abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Nettoeinzelwert von 800,00 EUR werden im Jahr des Zuganges voll abgeschrieben. Von den Wahlrechten gemäß § 255 Absatz 2 und Absatz 3 HGB ist kein Gebrauch gemacht worden. Die geleisteten Anzahlungen werden mit ihrem Nennwert und die Anlagen im Bau mit ihren Anschaffungskosten bewertet.

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

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

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

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

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

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

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

Erläuterungen zur Bilanz

(1) Anlagevermögen

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel für die STINAG Stuttgart Invest AG auf den Seiten 60 und 61 dargestellt.

Der Bestand des Anlagevermögens umfasst die immateriellen Vermögensgegenstände, das Sachanlagevermögen mit sämtlichen Grundstücken und Gebäuden, technischen Anlagen, anderen Anlagen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattungen sowie geleisteten Anzahlungen, Anlagen im Bau und das Finanzanlagevermögen mit Anteilen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen.

Die im Berichtsjahr erfolgte Veränderung bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen betrifft ausschließlich die als Anschaffungskostenzugang zu berücksichtigende passive latente Steuer in Höhe von 1.952 TEUR aus dem Formwechsel bei der im Vorjahr erworbenen STINAG Tü6 Geschäftshaus GmbH & Co. KG.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen haben sich um 887 TEUR erhöht und waren im Wesentlichen durch weitere Darlehensgewährungen an die STINAG Tü6 Geschäftshaus

GmbH & Co. KG (+1.664 TEUR) und an zwei weitere Tochtergesellschaften (+460 TEUR) und gegenläufig durch Rückführungen mehrerer Tochtergesellschaften (-878 TEUR) und durch Saldierungen mit Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (-359 TEUR) beeinflusst.

Die verpachteten Inventare des Airport Hotels in Stuttgart und des Ende 2019 fertiggestellten Kongresshotels in Stuttgart stehen im rechtlichen und wirtschaftlichen Eigentum der STINAG Stuttgart Invest AG, welche hieraus in beiden Fällen einen Substanzerhaltungsanspruch gegenüber den Pächtern hat. Diese Ansprüche werden über die Pachtdauer unter den sonstigen Vermögensgegenständen aktiviert und auf Basis des bei Pachtbeginn festgelegten Schätzwertes, der jährlich unter Berücksichtigung der Wiederbeschaffungskosten neu zu bewerten ist, um den Wert der Abnutzung erhöht. Für das Inventar des Airport Hotels beträgt zum 31. Dezember 2024 der diesjährige Schätzwert 2.221 TEUR, der dem Substanzerhaltungsanspruch nach Erreichen der durchschnittlichen Nutzungsdauer der Pachtgegenstände entspricht. Für das Inventar des Kongresshotels beträgt zum 31. Dezember 2024 der diesjährige Schätzwert 2.024 TEUR und der Substanzerhaltungsanspruch 1.240 TEUR.

Angaben zum Anteilsbesitz

An folgenden Gesellschaften besteht am Bilanzstichtag unmittelbar oder mittelbar ein Anteilsbesitz von mehr als 20 % (§ 285 Nr. 11 HGB).

Gesellschaft	Eigenkapital TEUR	Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis 2024 TEUR
STINAG Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	9.209	100	2.204
STINAG Kö45 Grundbesitz GmbH & Co. KG, Stuttgart	8.211	100	-167
STINAG Pariser Platz GmbH & Co. KG, Stuttgart	3.663	100	3.721
STINAG Hotel GmbH & Co. KG, Stuttgart	10.432	100	1.608
STINAG Parkhaus Weilimdorf GmbH & Co. KG, Stuttgart	253	100	-160
STINAG Häuser am Markt GmbH & Co. KG, Stuttgart	875	100	321
STINAG Kongresshotel GmbH & Co. KG, Stuttgart	1.399	100	483
STINAG Senioren- und Pflegeimmobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	371	100	397
STINAG Seniorenresidenz Böblingen GmbH & Co. KG, Stuttgart	2.693	94	460
STINAG Microappartements GmbH & Co. KG, Stuttgart	413	100	407
STINAG De La Paz Immobilienverwaltungs GmbH & Co. KG, Stuttgart	3.148	100	897
STINAG Wohnimmobilie Bickenbach GmbH & Co. KG, Stuttgart	-12	100	-7
STINAG Tü17b Geschäftshaus GmbH & Co. KG, Stuttgart	50	100	195
STINAG CarlsCube GmbH & Co. KG, Stuttgart	294	100	363
STINAG Tü6 Geschäftshaus GmbH & Co. KG, Stuttgart	16	100	-398
STINAG Real Estate GmbH, Stuttgart	503	100	25
STINAG New Energy GmbH & Co. KG, Stuttgart	-1.186	100	-5
STINAG Windparks GmbH & Co. KG, Stuttgart	814	100	6

(2) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen ausschließlich die Miet- und Pachtaußenstände eigener Objekte. Aufgrund von Stundungsvereinbarungen haben 486 TEUR (Vorjahr: 657 TEUR) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind überwiegend Liquiditätsverrechnungen mit Immobilientochtergesellschaften enthalten, die wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr haben. Von den sonstigen Vermögensgegenständen haben 3.532 TEUR (Vorjahr: 3.257 TEUR) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

in TEUR	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.153	945
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.937	1.920
Sonstige Vermögensgegenstände	4.018	3.984
	7.108	6.849

(3) Wertpapiere

Der Ausweis betrifft, wie im Vorjahr, sonstige Wertpapiere, die im Umlaufvermögen auszuweisen sind.

in TEUR	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Sonstige Wertpapiere	52	69
	52	69

(4) Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital beträgt, wie im Vorjahr, 39.000.000,00 EUR. Es ist nach wie vor eingeteilt in 15 Millionen nennbetragslose Inhaberstückaktien. Die STINAG Stuttgart Invest AG hat wie bisher 113.342 Stück nennbetragslose eigene Aktien zum Bilanzstichtag im Bestand, deren Anteil am Grundkapital unverändert 0,76 % beträgt. Der höchste Kurs im Geschäftsjahr 2024 betrug 14,00 EUR, der niedrigste 12,00 EUR je Aktie.

(5) Kapitalrücklage

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

(6) Gewinnrücklagen

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

in TEUR	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Gesetzliche Rücklage	2.850	2.850
Freie Rücklage	75.978	75.978
Substanzerhaltungsrücklage	5.113	5.113
	83.941	83.941

(7) Bilanzgewinn

Der dem Gewinnverwendungsvorschlag zugrunde liegende Bilanzgewinn setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Jahresüberschuss	7.342	7.323
Gewinnvortrag	30.234	30.057
Bilanzgewinn	37.576	37.380

Die Überleitung des Bilanzgewinnes stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Bilanzgewinn Vorjahr	37.380	36.309
Dividendenzahlung	-7.146	-6.252
Gewinnvortrag	30.234	30.057
Jahresüberschuss	7.342	7.323
Bilanzgewinn	37.576	37.380

(8) Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen umfassen insbesondere Aufwendungen für die allgemeine Risikovorsorge aus vertraglichen Verpflichtungen sowie für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften.

in TEUR	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Steuerrückstellungen	98	0
Sonstige Rückstellungen	2.214	2.033
	2.312	2.033

(9) Verbindlichkeiten

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe (50.107 TEUR) durch Grundpfandrechte gesichert.

in TEUR	31. 12. 2024	davon Restlaufzeit			31. 12. 2023	davon Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.107	90	360	49.657	50.198	90	360	49.748
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	97	97	0	0	71	71	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	13.376	13.376	0	0	12.825	12.825	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	273	273	0	0	637	637	0	0
	63.853	13.836	360	49.657	63.731	13.623	360	49.748

(10) Passive latente Steuern

Die bestehenden Bilanzdifferenzen zwischen Handelsbilanz- und Steuerbilanzwerten resultieren aus Differenzen im Anlagevermögen bei den Grundstücken und Gebäuden, den Anteilen an verbundenen Unternehmen und den steuerlichen Rücklagen nach § 6b EStG (passive Latenzen) sowie sonstigen Rückstellungen und Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (aktive Latenzen). Für den bestehenden gewerbesteuerlichen Verlustvortrag wurden teilweise aktive Latenzen berücksichtigt. Im Saldo führt die Berechnung zu passiven Latenzen. Der Berechnung wurden für die Abweichungen zwischen Handels- und Steuerbilanz Steuersätze von unverändert 15,83 % bzw. 30,53 % und für den gewerbesteuerlichen Verlustvortrag ein Steuersatz von 14,70 % zugrunde gelegt. Die Gesamtveränderung der passiven latenten Steuer in 2024 enthält einen ergebnisneutralen Anteil von 1.952 TEUR, der als Anschaffungskosten bei den Anteilen an verbundene Unternehmen berücksichtigt ist.

in TEUR	01.01.2024	Veränderung	31.12.2024
Passive latente Steuern	11.326	2.332	13.658
Aktive latente Steuern	-2.660	-93	-2.753
Saldo passive latente Steuern	8.666	2.239	10.905

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

(11) Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse bestehen aus Mieterlösen eigener Objekte und Konzernumlagen, die ausschließlich im Inland erwirtschaftet wurden.

(12) Sonstige betriebliche Erträge

Die Erträge aus Anlagenabgängen im Vorjahr beinhalten im Wesentlichen den Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf eines Immobilienobjektes.

in TEUR	2024	2023
Erträge aus Anlagenabgängen und Zuschreibungen	40	1.251
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	79	28
Sonstige Erträge	327	273
	446	1.552

(13) Abschreibungen

Der Ausweis betrifft die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen.

(14) Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

in TEUR	2024	2023
Aufwendungen für den Betrieb	1.294	698
Aufwendungen für die Verwaltung	4.063	3.758
Buchverluste aus Anlagenabgängen und Abschreibungen auf Umlaufvermögen	42	103
Sonstiges	143	115
	5.542	4.674

(15) Erträge aus Finanzanlagen und sonstige Zinserträge

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

in TEUR	2024	2023
Erträge aus Beteiligungen	11.016	10.065
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>11.016</i>	<i>10.065</i>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	244	117
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	11.260	10.182

(16) Aufwendungen aus Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen

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

in TEUR	2024	2023
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	18	10
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.151	1.163
<i>davon an verbundene Unternehmen</i>	<i>18</i>	<i>12</i>
	1.169	1.173

(17) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beinhalten Körperschaftsteuer in Höhe von 1.051 TEUR, die im Vergleich zum Vorjahr gesunken ist. Daneben enthält die Position passive latente Steueraufwendungen von 287 TEUR (siehe hierzu die Erläuterungen unter (10) Passive latente Steuern).

Kapitalflussrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	2024	2023
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	7.342	7.323
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	1.330	1.548
Veränderung Rückstellungen	181	193
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-20	-1.233
Veränderung der übrigen Aktiva	-435	-761
Veränderung der übrigen Passiva	599	1.620
Zinserträge	-244	-117
Zinsaufwendungen	1.150	1.157
Ertragsteueraufwand	1.338	1.674
Ertragsteuerzahlungen	-778	-838
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	10.463	10.566
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	898	5.217
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-3.906	-18.394
Erhaltene Zinsen	244	117
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.764	-13.060
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlung aus der Aufnahme von Krediten	0	7.000
Auszahlung für die Tilgung von Krediten	-90	-90
Gezahlte Zinsen	-1.150	-1.157
Gezahlte Dividenden	-7.146	-6.252
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-8.386	-499
Finanzmittelbestand am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-687	-2.993
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	9.723	12.716
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	9.036	9.723
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Flüssige Mittel	8.984	9.654
Wertpapiere des Umlaufvermögens	52	69
	9.036	9.723

Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Es bestehen zum 31. Dezember 2024 Bürgschaftsvereinbarungen mit zwei Banken als Sicherheit für die Bankdarlehen von zwei Tochtergesellschaften in Höhe von insgesamt 27.000 TEUR. Das Risiko einer Inanspruchnahme aus der Bürgschaft für die Verbindlichkeiten der zwei Tochtergesellschaften wird aufgrund deren guter Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als gering eingeschätzt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus einem Mietvertrag mit Dritten mit einer Laufzeit bis 30. November 2027 und einem jährlichen Mietzins von 299 TEUR und aus Leasing- und Nutzungsverträgen mit Laufzeiten zwischen 31. August 2025 und 30. November 2027 und jährlichen Aufwendungen von 79 TEUR. Zweck dieser Verträge ist die Liquiditätsoptimierung. Wesentliche Risiken ergeben sich hieraus keine. Weitere finanzielle Verpflichtungen, die nicht aus der Bilanz ersichtlich sind, bestehen bei der STINAG Stuttgart Invest AG nicht. Außerdem bestand zum 31. Dezember 2024 kein wesentliches Bestellobligo.

Derivative Finanzinstrumente

Zur Absicherung des Zinsrisikos für Darlehen über nominal 27.400 TEUR bestehen Zinsswap-Vereinbarungen in gleicher Höhe und übereinstimmenden Laufzeiten von 30.06.2030 bis 31.12.2032, für die Bewertungseinheiten gebildet wurden. Die Bewertung der Zinsswap-Vereinbarungen erfolgte nach der Mark-to-Market-Methode. Die positiven Marktwerte dieser Vereinbarungen belaufen sich zum Bilanzstichtag auf insgesamt 57 TEUR. Die gegenläufigen Änderungen der Zahlungsströme von Grund- und Sicherungsgeschäft gleichen sich durch das betrags-, währungs- und fristenkongruent gewählte Sicherungsinstrument (Zinsswap) vollständig aus (hundertprozentige Effektivität). Zur Messung der Effektivität der Sicherungsbeziehungen wird die Critical-Term-Match-Methode angewendet.

Für die weitere Absicherung des Zinsrisikos besteht ein Festzinsdarlehen in Höhe von 18.000 TEUR mit einer Laufzeit von sieben Jahren bis 30.06.2028.

Für die bestehenden Zinsswap-Vereinbarungen ohne Bewertungseinheiten von insgesamt 8.000 TEUR beläuft sich der negative Marktwert zum Bilanzstichtag auf -384 TEUR, wofür eine Drohverlustrückstellung gebildet wurde.

Außerbilanzielle Geschäfte

Weitere angabepflichtige außerbilanzielle Geschäfte bestehen zum 31. Dezember 2024 nicht.

Beschäftigte

Die STINAG Stuttgart Invest AG beschäftigt kein eigenes Personal. Die Beschäftigungsverhältnisse bestehen bei der STINAG Real Estate GmbH, Stuttgart.

Organe

Mitglieder des Vorstands

Heike Barth, Leonberg, Diplom-Ökonomin
Vorstandsvorsitzende

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
 - 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

Organbezüge

Die Gesamtbezüge des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2024 betragen 0,5 Millionen Euro. Die Vorstandsvergütung setzt sich aus einer Grundvergütung und einer variablen Vergütung zusammen, die sich an dem Geschäftserfolg (entsprechend der Unternehmensziele, der Wertsteigerung und dem Ergebnis) orientiert.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen 143 TEUR.

Prüfungs- und Beratungsgebühren

Das für das Geschäftsjahr 2024 berechnete Honorar des Abschlussprüfers ist in die Angaben im Konzernabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG, Stuttgart, einbezogen.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Im Geschäftsjahr 2024 wurde folgendes wesentliches Geschäft zu nicht marktüblichen Bedingungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen durchgeführt: Es besteht ein zinslos gewährtes Darlehen an eine 94%-ige Tochtergesellschaft mit einem Saldo per 31.12.2024 von 3.100 TEUR.

Konzernverhältnisse

Die STINAG Stuttgart Invest AG stellt einen Konzernabschluss für den kleinsten und größten Teil der Unternehmen auf, dieser wird durch Einstellung ins Unternehmensregister veröffentlicht.

Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

Unserer Gesellschaft ist das Bestehen von Beteiligungen nach § 20 Abs. 1 AktG und § 20 Abs. 4 AktG schriftlich mitgeteilt worden.

Der nach § 20 Abs. 6 AktG veröffentlichte Inhalt der Mitteilungen aus dem August 2015 lautet:

Die Brasserie-Holding SA mit dem Sitz in Zürich, Schweiz, hat der STINAG Stuttgart Invest AG gemäß § 20 Abs. 1 AktG mitgeteilt, dass ihr mehr als der vierte Teil der Aktien der STINAG Stuttgart Invest AG gehört.

Weiter hat die Brasserie-Holding SA mit dem Sitz in Zürich, Schweiz, der STINAG Stuttgart Invest AG gemäß § 20 Abs. 4 AktG mitgeteilt, dass ihr eine Mehrheitsbeteiligung an der STINAG Stuttgart Invest AG gehört.

Der STINAG Stuttgart Invest AG wurde im Dezember 2016 mitgeteilt, dass die Brasserie-Holding SA ihren Sitz von Zürich, Schweiz, nach Lenzburg, Schweiz, verlegt hat.

Der STINAG Stuttgart Invest AG wurde im April 2020 gemäß § 20 Abs. 5 AktG schriftlich mitgeteilt (von der STINAG Stuttgart Invest AG vorgenommene Bekanntmachung nach § 20 Absatz 6 AktG), dass Herrn Peter May, Küsnacht, Schweiz, an der STINAG Stuttgart Invest AG nicht mehr mittelbar mehr als der vierte Teil der Aktien sowie nicht mehr mittelbar eine Mehrheitsbeteiligung an der STINAG Stuttgart Invest AG gehören.

Nachtragsbericht

Wegen des nicht abnahmereifen und mit wesentlichen Baumängeln behafteten Zustands wurde im Januar 2025 mit Wirkung zum 31.12.2024 der Rücktritt von dem in 2021 geschlossenen Forward Deal für die Wohnimmobilie Bickenbach erklärt.

Die weiteren auch finanziellen Auswirkungen hängen vom Ausgang des Verfahrens ab und können zum derzeitigen Stand noch nicht vorhergesagt werden.

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Jahresabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG zum 31. Dezember 2024 weist einen Bilanzgewinn von 37.576.300,71 EUR aus. Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Hauptversammlung folgende Gewinnverwendung vor:

	EUR je Aktie	EUR
Dividende je Stückaktie	0,48	7.145.595,84
	0,48	7.145.595,84

Der auf eigene Aktien entfallende Betrag des Bilanzgewinnes sowie ein danach verbleibender Gewinnbetrag sollen auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Bei Annahme dieses Ausschüttungsvorschlages entfällt auf das am 31. Dezember 2024 dividendenberechtigte Grundkapital von 38.705.310,80 EUR eine Ausschüttungssumme von insgesamt 7.145.595,84 EUR. Der auf neue Rechnung vorzutragende Gewinnanteil beträgt 30.430.704,87 EUR.

Stuttgart, 26. März 2025

Vorstand

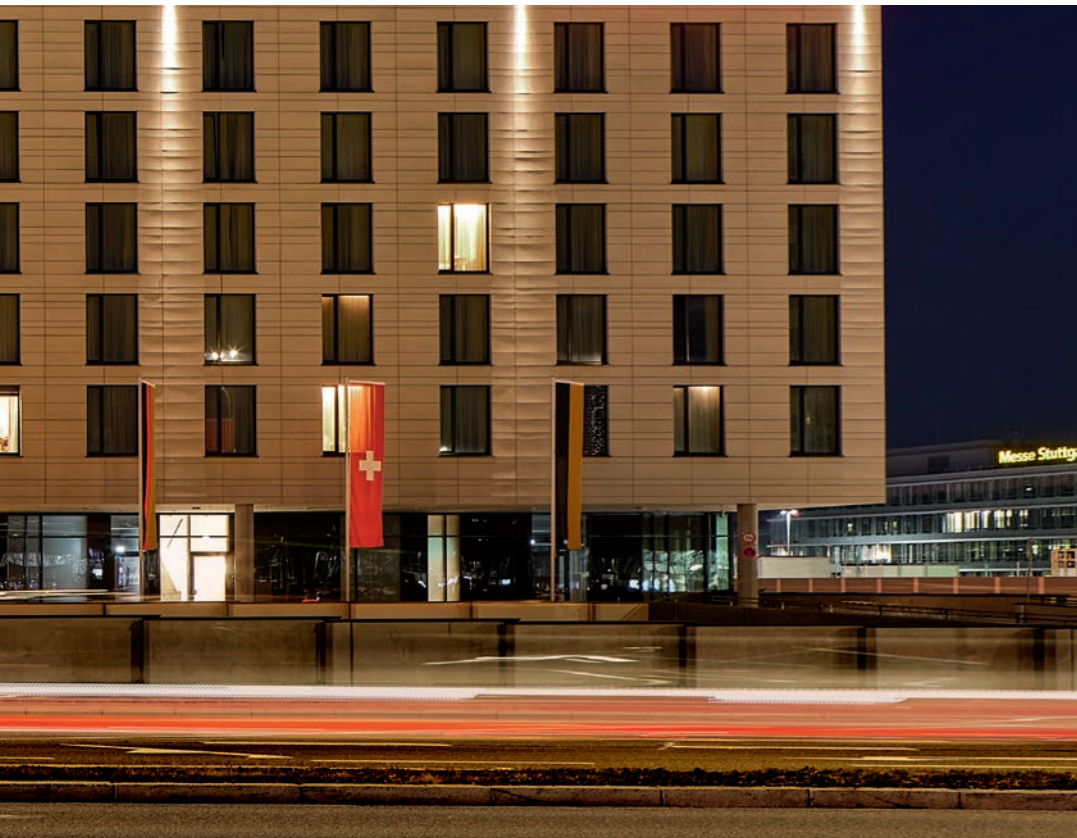
H. Barth

Entwicklung des Anlagevermögens der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2024
	01.01.2024	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte	752	0	0	0	752
	752	0	0	0	752
Sachanlagen					
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	24.434	0	1.951	0	26.385
Technische Anlagen und Maschinen	1.814	0	0	0	1.814
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.095	15	0	68	14.042
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	184	1.767	-1.951	0	0
	40.527	1.782	0	68	42.241
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	130.784	1.952	0	0	132.736
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	108.702	2.124	0	1.237	109.589
	239.486	4.076	0	1.237	242.325
Anlagevermögen	280.765	5.858	0	1.305	285.318



	Abschreibungen			Buchwert		
	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
	663	89	0	752	0	89
	663	89	0	752	0	89
	4.591	355	0	4.946	21.439	19.843
	1.157	86	0	1.243	571	657
	11.255	799	68	11.986	2.056	2.840
	0	0	0	0	0	184
	17.003	1.240	68	18.175	24.066	23.524
	44.104	0	0	44.104	88.632	86.680
	0	0	0	0	109.589	108.702
	44.104	0	0	44.104	198.221	195.382
	61.770	1.329	68	63.031	222.287	218.995



Kongresshotel, Flughafen Stuttgart



Seniorenresidenz, Böblingen Flugfeld

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Zu dem Jahresabschluss und dem Lagebericht, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst wurde, haben wir folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die STINAG Stuttgart Invest AG

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG, Stuttgart – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der STINAG Stuttgart Invest AG, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst wurde (im folgenden: „zusammengefasster Lagebericht“), für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres

Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die für den Geschäftsbericht vorgesehen Bestandteile, von denen wir eine Fassung bis zur Erteilung des Bestätigungsvermerks erlangt haben, insbesondere:

- den Abschnitt „Brief an die Aktionäre“ und
- den Abschnitt „Bericht des Aufsichtsrats“,

aber nicht den Jahresabschluss, nicht die in die inhaltliche Prüfung einbezogenen Lageberichtsangaben und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zusammengefassten Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen

Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen,

der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentlich falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben;
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit

Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt;
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens;

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Stuttgart, 26. März 2025

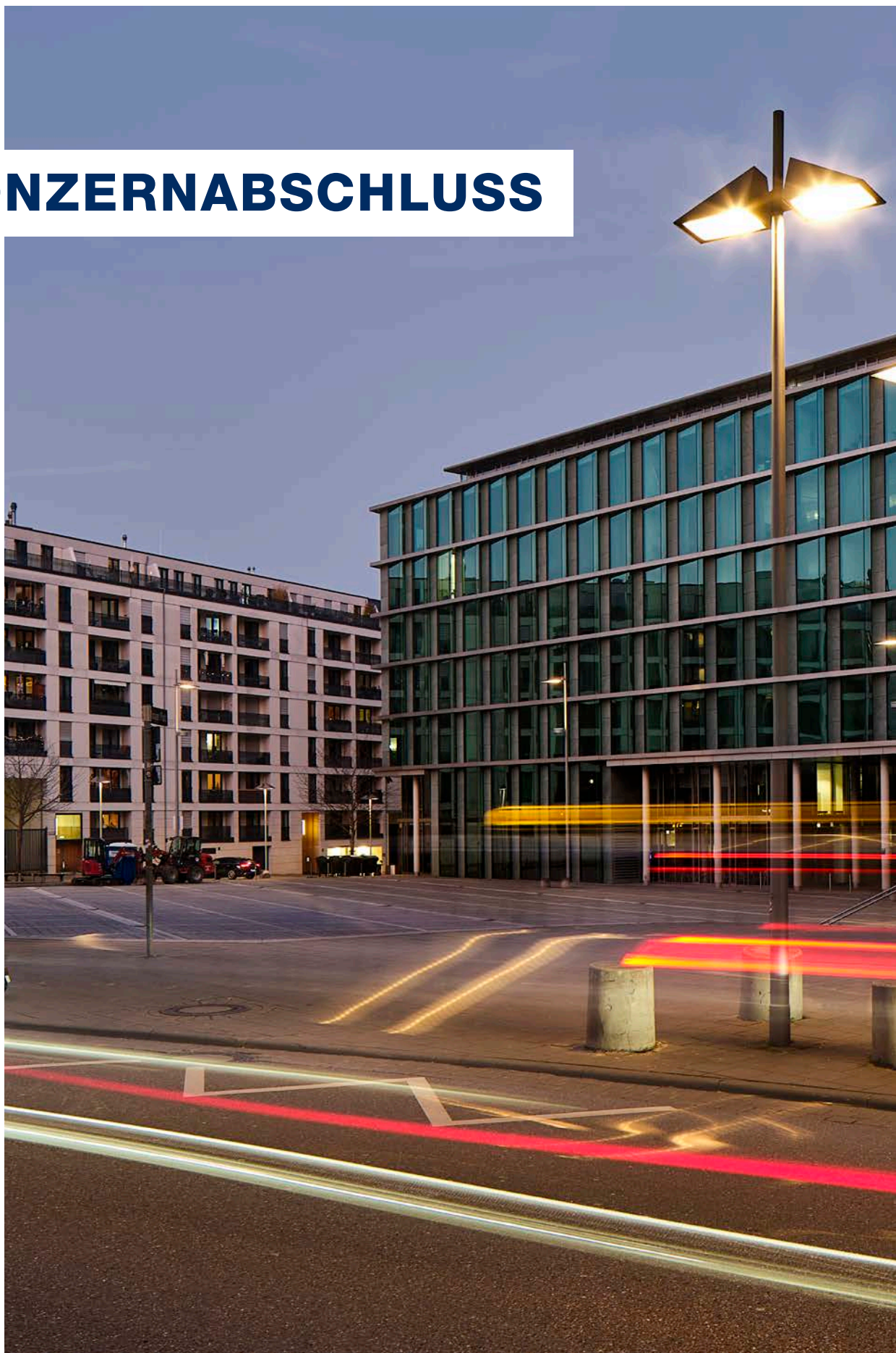
EY GmbH & Co. KG,
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Maurer
Wirtschaftsprüfer

Jahn
Wirtschaftsprüfer

KONZERNABSCHLUSS

3





Pariser Platz 7, Stuttgart

Konzernbilanz der STINAG Stuttgart Invest AG

	Anhang	31.12.2024 EUR	31.12.2024 EUR	31.12.2024 EUR	31.12.2023 TEUR
AKTIVA					
Anlagevermögen	(1)				
Immaterielle Vermögensgegenstände			2.852.340,62		3.307
Sachanlagen			286.974.901,57		290.807
Finanzanlagen			1,00		0
Summe Anlagevermögen				289.827.243,19	294.114
Umlaufvermögen					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	(2)		14.056.344,20		15.259
Wertpapiere	(3)		51.505,30		69
Flüssige Mittel			11.961.489,57		13.447
Summe Umlaufvermögen				26.069.339,07	28.775
Rechnungsabgrenzungsposten				650.690,10	630
Bilanzsumme				316.547.272,36	323.519
PASSIVA					
Eigenkapital	(4)				
Gezeichnetes Kapital		39.000.000,00			39.000
Eigene Anteile		-294.689,20			-295
			38.705.310,80		38.705
Kapitalrücklage			1.050.198,22		1.050
Gewinnrücklagen			103.872.271,55		105.872
Konzernbilanzgewinn			5.571.355,54		5.465
Nicht beherrschende Anteile			206.652,64		216
				149.405.788,75	151.308
Rückstellungen	(5)			4.465.382,71	4.168
Verbindlichkeiten	(6)			151.802.917,09	157.325
Rechnungsabgrenzungsposten				118.583,81	90
Passive latente Steuern	(7)			10.754.600,00	10.628
Bilanzsumme				316.547.272,36	323.519

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG

	Anhang	2024 EUR	2024 EUR	2023 TEUR	2023 TEUR
Umsatzerlöse	(8)	28.714.013,11		28.077	
Sonstige betriebliche Erträge	(9)	1.791.693,73		2.044	
			30.505.706,84		30.121
Aufwendungen für bezogene Leistungen		1.478.054,44		1.467	
Personalaufwand	(10)	2.540.247,16		2.255	
Abschreibungen	(11)	8.748.018,28		9.087	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(12)	7.559.457,78		6.036	
			20.325.777,66		18.845
Betriebsergebnis (EBIT)			10.179.929,18		11.276
Erträge aus anderen Finanzanlagen und sonstige Zinserträge	(13)	332.123,48		136	
Aufwendungen aus anderen Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen	(14)	2.975.322,39		3.066	
			-2.643.198,91		-2.930
Ergebnis vor Steuern			7.536.730,27		8.346
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(15)		1.182.623,71		1.223
Ergebnis nach Steuern			6.354.106,56		7.123
Sonstige Steuern	(16)		1.083.188,96		809
Konzernjahresüberschuss			5.270.917,60		6.314
Nicht beherrschenden Anteilen zustehendes Konzernjahresergebnis			-18.895,11		-18
Konzernergebnisvortrag			-1.680.666,95		-831
Entnahme aus Gewinnrücklagen			2.000.000,00		0
Konzernbilanzgewinn			5.571.355,54		5.465

Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	Eigenkapital des Mutterunternehmens						
	(korrigiertes) Gezeichnetes Kapital			Kapitalrücklagen nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB	Rücklagen		
	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Summe		gesetzliche Rücklagen	Gewinnrücklagen	
	Stammaktien	Stammaktien				andere Gewinnrücklagen	
Stand 31.12.2022	39.000	-295	38.705	1.050	2.855	103.017	
Entnahme aus Rücklagen	0	0	0	0	0	0	
Ausschüttung	0	0	0	0	0	0	
Konzernjahresüberschuss	0	0	0	0	0	0	
Stand 31.12.2023	39.000	-295	38.705	1.050	2.855	103.017	
Entnahme aus Rücklagen	0	0	0	0	0	-2.000	
Ausschüttung	0	0	0	0	0	0	
Konzernjahresüberschuss	0	0	0	0	0	0	
Stand 31.12.2024	39.000	-295	38.705	1.050	2.855	101.017	



Seniorenresidenz, Böblingen Flugfeld

Summe	Summe Rücklagen	Gewinn-/Verlustvortrag	Konzernjahresüberschuss, der dem Mutterunternehmen zuzurechnen ist	Summe Eigenkapital des Mutterunternehmens	Nicht beherrschende Anteile		Summe	Konzern-eigenkapital Summe
					Nicht beherrschende Anteile vor Jahresergebnis	Auf nicht beherrschende Anteile entfallene Gewinne/Verluste		
105.872	106.922	299	5.122	151.048	163	62	225	151.273
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	-1.130	-5.122	-6.252	-27	0	-27	-6.279
0	0	0	6.296	6.296	0	18	18	6.314
105.872	106.922	-831	6.296	151.092	136	80	216	151.308
-2.000	-2.000	2.000	0	0	0	0	0	0
0	0	-849	-6.296	-7.145	-28	0	-28	-7.173
0	0	0	5.252	5.252	0	19	19	5.271
103.872	104.922	320	5.252	149.199	108	99	207	149.406



Konzern-Kapitalflussrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	2024	2023
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Konzernjahresüberschuss	5.271	6.314
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	8.748	9.087
Zuschreibungen auf Finanzanlagen und Sachanlagen	0	-78
Veränderung der Rückstellungen	198	-132
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-20	-1.233
Veränderung der übrigen Aktiva	1.005	-343
Veränderung der übrigen Passiva	-896	-96
Zinserträge	-333	-136
Zinsaufwendungen	2.957	3.055
Ertragsteueraufwand	1.183	1.223
Ertragsteuerzahlungen	-780	-1.085
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit*	17.333	16.576
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	20	4.299
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen*	-4.461	-5.032
Auszahlungen aus dem Kauf von konsolidierten Unternehmen	0	-12.744
Erhaltene Zinsen	333	136
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-4.108	-13.341
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	1.400	9.631
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-5.998	-4.305
Gezahlte Zinsen	-2.957	-3.055
Gezahlte Dividende	-7.145	-6.252
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-28	-27
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-14.728	-4.008
Finanzmittelbestand am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-1.503	-773
Konsolidierungskreisbedingte Veränderung des Finanzmittelbestandes	0	289
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	13.516	14.000
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	12.013	13.516
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Flüssige Mittel	11.961	13.446
Wertpapiere des Umlaufvermögens	52	70
	12.013	13.516

*Davon für immaterielle Vermögensgegenstände in Höhe von 1.050 TEUR.

Konzernanhang der STINAG Stuttgart Invest AG

Grundlagen der Rechnungslegung

Das Mutterunternehmen ist unter der Firma STINAG Stuttgart Invest AG mit Sitz in Stuttgart im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter der Nummer HRB 66 eingetragen. Der vorliegende Konzernabschluss wurde gemäß §§ 290 ff. HGB und den ergänzenden Bestimmungen des Aktienrechtes aufgestellt.

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die in der Konzernbilanz und in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefassten Posten werden gemäß § 265 Abs. 7 Nr. 2 i. V. m. § 298 Abs. 1 HGB im Konzernanhang gesondert ausgewiesen, um die Klarheit der Darstellung zu verbessern. Aus dem selben Grund werden die Angaben zur Mitzugehörigkeit zu anderen Posten und davon-Vermerke ebenfalls im Konzernanhang erläutert. Soweit nicht anders vermerkt, sind die Werte in den tabellarischen Aufgliederungen in Tausend Euro (TEUR) angegeben. Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten auftreten. Die jeweils für das Vorjahr angegebenen Zahlen betreffen das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023.

Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss umfasst neben der STINAG Stuttgart Invest AG unverändert 18 (Vorjahr: 18) vollkonsolidierte, 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 zum Konsolidierungszeitpunkt beizulegenden Zeitwert der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten entspricht. Ein nach der Verrechnung verbleibender Unterschiedsbetrag wird, wenn er auf der Aktivseite entsteht, als Geschäfts- oder Firmenwert und, wenn er auf der Passivseite entsteht, unter dem Posten "Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung" nach dem Eigenkapital ausgewiesen. Der für die Bestimmung des Zeitwertes der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten und für die Kapitalkonsolidierung

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

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

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige lineare Abschreibungen vermindert. Den Abschreibungen liegen bei den beweglichen Anlagen Nutzungsdauern von 3 bis 15 Jahren, bei Gebäuden Nutzungsdauern bis zu 60 Jahren zugrunde. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Netto-Einzelwert von 250,00 EUR sind im Jahr des Zugangs als Aufwand erfasst worden. Geringwertige Anlagegüter ab einem Netto-Einzelwert von mehr als 250,00 EUR bis 800,00 EUR wurden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens werden im Übrigen zeitanteilig vorgenommen. Von den Wahlrechten gemäß § 255 Absatz 2 und Absatz 3 HGB ist kein Gebrauch gemacht worden. Die geleisteten Anzahlungen werden mit ihrem Nennwert und die Anlagen im Bau mit ihren Anschaffungskosten bewertet.

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

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

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

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

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

Fremdwährungsforderungen oder -verbindlichkeiten bestehen nicht.

Für die Ermittlung latenter Steuern aufgrund von temporären oder quasipermanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten im Konzernabschluss und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Dabei werden auch Differenzen, die auf Konsolidierungsmaßnahmen gemäß den §§ 300 bis 307 HGB beruhen, berücksichtigt, nicht jedoch Differenzen aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwertes. Aktive und passive Steuerlatenzen werden verrechnet ausgewiesen. Die Aktivierung latenter Steuern nach § 274 HGB unterbleibt in Ausübung des dafür bestehenden Ansatzwahlrechtes.

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

Erläuterungen zur Konzernbilanz

(1) Anlagevermögen

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens ist im Konzern-Anlagespiegel für die STINAG Stuttgart Invest AG auf den Seiten 80 und 81 dargestellt.

Der Bestand des Anlagevermögens umfasst die immateriellen Vermögensgegenstände mit den entgeltlich erworbenen Konzessionen, gewerblichen Schutzrechten und Lizenzen, dem Geschäfts- oder Firmenwert sowie geleistete Anzahlungen, das Sachanlagevermögen mit sämtlichen Grundstücken und Gebäuden, technischen Anlagen und Maschinen, andere Maschinen, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau sowie das Finanzanlagevermögen mit sonstigen Beteiligungen.

Die Veränderung bei den Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und Bauten beinhaltet im Wesentlichen die Umbau- und Ausbaukosten des Objektes Rotebühlplatz 18 von Anlagen im Bau in Höhe von insgesamt 1.951 TEUR.

Die Zugänge bei den Anlagen im Bau betreffen neben den Ausbaukosten für den Rotebühlplatz 18 in Höhe von 1.767 TEUR, die zusammen mit dem Zugang aus dem Vorjahr in Höhe von 184 TEUR auf Grundstücke, grundstücksgleichen Rechte und Bauten umgebucht wurden im Wesentlichen die Projektkosten für die Umbauprojekte Tübinger Straße 6 (1.300 TEUR), Tübinger Straße 17b (570 TEUR) und Königstraße 51 (502 TEUR).

Die verpachteten Inventare des Airport Hotels in Stuttgart und des Ende 2019 fertiggestellten Kongresshotels in Stuttgart stehen im rechtlichen und wirtschaftlichen Eigentum der STINAG Stuttgart Invest AG, welche hieraus in beiden Fällen einen Substanzerhaltungsanspruch gegenüber den Pächtern hat. Diese Ansprüche werden über die Pachtdauer unter den sonstigen Vermögensgegenständen aktiviert und auf Basis des bei Pachtbeginn festgelegten Schätzwertes, der jährlich unter Berücksichtigung der Wiederbeschaffungskosten neu zu bewerten ist, um den Wert der Abnutzung erhöht. Für das Inventar des Airport Hotels beträgt zum 31. Dezember 2024 der diesjährige Schätzwert 2.221 TEUR, der dem Substanzerhaltungsanspruch nach Erreichen der durchschnittlichen Nutzungsdauer der Pachtgegenstände entspricht. Für das Inventar des Kongresshotels beträgt zum 31. Dezember 2024 der diesjährige Schätzwert 2.024 TEUR und der Substanzerhaltungsanspruch 1.240 TEUR.

Angaben zum Anteilsbesitz

Gesellschaft	Anteil am Kapital in %
STINAG Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{1) 2)}	100
STINAG Kö45 Grundbesitz GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{1) 2)}	100
STINAG Pariser Platz GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{1) 2)}	100
STINAG Hotel GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{1) 2)}	100
STINAG Parkhaus Weilimdorf GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{1) 2)}	100
STINAG Häuser am Markt GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{1) 2)}	100
STINAG Kongresshotel GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{1) 2)}	100
STINAG De La Paz Immobilienverwaltungs GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{1) 2)}	100
STINAG Senioren- und Pflegeimmobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{1) 2)}	100
STINAG Seniorenresidenz Böblingen GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{1) 2)}	94
STINAG Microappartements GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{1) 2)}	100
STINAG Wohnimmobilie Bickenbach GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{1) 2)}	100
STINAG CarlsCube GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{1) 2)}	100
STINAG Tü17b Geschäftshaus GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{1) 2)}	100
STINAG Tü6 Geschäftshaus GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{1) 2)}	100
STINAG New Energy GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{1) 2)}	100
STINAG Windparks GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{1) 2)}	100
STINAG Real Estate GmbH, Stuttgart	100
Nicht konsolidierte Unternehmen bzw. Beteiligungen	
EuroCape Romania Ltd., Nikosia, Zypern	20

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

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

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

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

(2) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

in TEUR	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.328	5.627
Sonstige Vermögensgegenstände	9.728	9.632
	14.056	15.259

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind im Wesentlichen aufgrund der Rückführungen von coronabedingten Stundungen zurückgegangen. Angemessene Einzelwertberichtigungen sind berücksichtigt.

In den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben 1.802 TEUR (Vorjahr: 3.181 TEUR) und in den sonstigen Vermögensgegenständen 3.532 TEUR (Vorjahr: 3.257 TEUR) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

(3) Wertpapiere

in TEUR	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Sonstige Wertpapiere	52	69
	52	69

(4) Eigenkapital

Die Entwicklung der einzelnen Komponenten des Eigenkapitals in den Jahren 2024 und 2023 ist im Konzerneigenkapitalsspiegel ersichtlich.

Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital beträgt, wie im Vorjahr, 39.000.000,00 EUR. Es ist nach wie vor eingeteilt in 15 Millionen nennbetraglose Inhaberstückaktien.

Die STINAG Stuttgart Invest AG hatte im Geschäftsjahr 2024 unverändert 113.342 Stück nennbetraglose eigene Aktien zum Bilanzstichtag im Bestand gehabt. Der Anteil der eigenen Aktien am Grundkapital beträgt unverändert 0,76 %. Der höchste Kurs im Geschäftsjahr 2024 betrug 14,00 EUR, der niedrigste 12,00 EUR je Aktie.

Kapitalrücklage

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

Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen in Höhe von 103.872 TEUR (Vorjahr: 105.872 TEUR) enthalten unter anderem die gesetzliche Rücklage in unveränderter Höhe von 2.855 TEUR, die gemäß Aktiengesetz gebildet wird. Die Gewinnrücklagen umfassen die thesaurierten Ergebnisse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen.

(5) Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Berichtsjahr insbesondere Aufwendungen für Instandhaltungsverpflichtungen, ausstehende Lieferantenrechnungen, die allgemeine Risikoversorge aus vertraglichen Verpflichtungen sowie aus drohenden Verlusten aus schwebenden Geschäften.

in TEUR	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Steuerrückstellungen	149	3
Sonstige Rückstellungen	4.316	4.165
	4.465	4.168

(6) Verbindlichkeiten

in TEUR	31. 12. 2024	davon Restlaufzeit			31. 12. 2023	davon Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	149.521	7.235	16.269	126.017	154.119	4.539	17.796	131.784
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	935	935	0	0	1.259	1.259	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	1.347	726	102	519	1.947	1.137	178	632
<i>davon aus Steuern</i>	447	447	0	0	836	836	0	0
	151.803	8.896	16.371	126.536	157.325	6.935	17.974	132.416

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe von 149.521 TEUR durch Grundpfandrechte gesichert.

(7) Passive latente Steuern

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

Die latenten Steuern haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	01.01.2024	Veränderung	31.12.2024
Passive latente Steuern	11.796	-4	11.792
Aktive latente Steuern	-1.168	131	-1.037
Saldo passive latente Steuern	10.628	127	10.755

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

(8) Umsatzerlöse

in TEUR	2024	2023
Netto-Mieterlöse	24.845	25.093
Erlöse aus Mietnebenkosten	3.258	2.624
Sonstige Erlöse	611	360
	28.714	28.077

Bei den Mieterlösen ist unter Berücksichtigung der enthaltenen periodenfremden Umsatzpachten in Höhe von 1.126 TEUR im Vorjahr und 216 TEUR im Jahr 2024 ein Anstieg zu verzeichnen, der insbesondere aus laufenden Mietanpassungen bei Bestandsobjekten resultiert. Sämtliche Umsätze in 2024 wurden im Inland erwirtschaftet.

(9) Sonstige betriebliche Erträge

Die Erträge aus Auflösungen von Rückstellungen resultieren insbesondere aus reduzierter Risikovorsorge durch Fristablauf. Im Vorjahr beinhalteten die Erträge aus Anlagenabgängen im Wesentlichen den Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf eines Immobilienobjektes.

in TEUR	2024	2023
Erträge aus Anlagenabgängen und Zuschreibungen	20	1.312
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.250	206
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	128	134
Sonstige Erträge	394	392
	1.792	2.044

(10) Personalaufwand

in TEUR	2024	2023
Löhne und Gehälter	2.270	2.009
Soziale Abgaben	270	246
	2.540	2.255

(11) Abschreibungen

Der Ausweis betrifft die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen.

(12) Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Der Anstieg der Aufwendungen für den Betrieb resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Mietnebenkosten, die entsprechend zu höheren Mietnebenkostenerlösen führen. Der Anstieg bei den Aufwendungen für die Verwaltung ist insbesondere auf höhere Aufwendungen für die Risikovorsorge zurückzuführen.

Die wesentlichen Einzelpositionen sind aus der nachfolgenden Darstellung ersichtlich.

in TEUR	2024	2023
Aufwendungen für den Betrieb	4.713	4.174
die Verwaltung	2.244	1.598
Buchverluste aus Anlagenabgängen sowie Drohverluste und Abschreibungen auf Umlaufvermögen	276	145
Sonstige Aufwendungen	326	119
	7.559	6.036

(13) Erträge aus anderen Finanzanlagen und sonstige Zinserträge

in TEUR	2024	2023
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	332	136
	332	136

(14) Aufwendungen aus anderen Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen

in TEUR	2024	2023
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.975	3.066
	2.975	3.066

(15) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Ausweis beinhaltet latente Steueraufwendungen in Höhe von 127 TEUR (Vorjahr latenter Steuerertrag 3 TEUR).

(16) Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern enthalten im Wesentlichen die Grundsteuer.

Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Es bestehen zum 31. Dezember 2024 Bürgschaftsvereinbarungen mit zwei Banken als Sicherheit für die Bankdarlehen von zwei Tochtergesellschaften in Höhe von insgesamt 27.000 TEUR. Das Risiko einer Inanspruchnahme aus der Bürgschaft für die Verbindlichkeiten der zwei Tochtergesellschaften wird aufgrund deren guter Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als gering eingeschätzt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen belaufen sich auf 1.070 TEUR. Diese Verpflichtungen betreffen einen Mietvertrag mit Dritten mit einer Laufzeit bis November 2027 und Leasing- und Nutzungsverträge mit Laufzeiten zwischen 31. August 2025 und 30. November 2027. Zweck dieser Verträge ist die Liquiditätsoptimierung. Wesentliche Risiken ergeben sich hieraus keine. Zum Stichtag besteht ein Bestellobligo im geschäftsüblichen Rahmen.

Derivative Finanzinstrumente

Zur Absicherung des Zinsrisikos für vorhandene Euribor-Darlehen in Höhe von nominal 78.200 TEUR bestehen entsprechend Zinsswap-Vereinbarungen in gleicher Höhe und übereinstimmenden Laufzeiten zwischen 30. Juni 2030 und 30. September 2034, für die Bewertungseinheiten gebildet wurden. Die Bewertung der Zinsswap-Vereinbarungen erfolgte nach der Mark-to-Market-Methode. Der positive Marktwert dieser Vereinbarungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 2.874 TEUR. Die gegenläufigen Änderungen der Zahlungsströme von Grund- und Sicherungsgeschäft gleichen sich durch das betrag-, währungs- und fristenkongruent gewählte Sicherungsinstrument (Zinsswap) vollständig aus (hundertprozentige Effektivität). Zur Messung der Effektivität der Sicherungsbeziehungen wird die Critical-Term-Match-Methode angewendet.

Für die bestehenden Zinsswap-Vereinbarungen ohne Bewertungseinheiten von insgesamt 8.000 TEUR beläuft sich der negative Marktwert zum Bilanzstichtag auf -384 TEUR, wofür eine Drohverlustrückstellung gebildet wurde.

Außerbilanzielle Geschäfte

Weitere angabepflichtige außerbilanzielle Geschäfte bestehen zum 31. Dezember 2024 nicht.

Beschäftigte

Im Geschäftsjahr 2024 waren im Jahresdurchschnitt 20 (Vorjahr: 20) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Konzern beschäftigt.

Organbezüge

Die Gesamtbezüge des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2024 betragen 0,5 Mio. Euro. Die Vorstandsvergütung setzt sich aus einer Grundvergütung und einer variablen Vergütung zusammen, die sich an dem Geschäftserfolg (entsprechend den Unternehmenszielen, der Wertsteigerung und dem Ergebnis) orientiert.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen 143 TEUR.

Honorare des Abschlussprüfers

Das berechnete Honorar des Abschlussprüfers EY GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2024	2023
Abschlussprüfungsleistungen	129	128
Steuerberatungsleistungen	55	60
	184	188

In den Positionen Abschlussprüfungsleistungen sind die gesamten für das Geschäftsjahr berechneten Honorare der EY GmbH & Co. KG für die Abschlussprüfung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses der STINAG Stuttgart Invest AG enthalten. Die Position Steuerberatungsleistungen umfasst die für das jeweilige Geschäftsjahr entsprechend berechneten Honorare der EY GmbH & Co. KG an die STINAG Stuttgart Invest AG.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine wesentlichen marktüblichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen oder Personen getätigt.

Konzernverhältnisse

Die STINAG Stuttgart Invest AG stellt einen Konzernabschluss für den kleinsten und größten Teil der Unternehmen auf, dieser wird durch Einstellung in das Unternehmensregister veröffentlicht.

Nachtragsbericht

Wegen des nicht abnahmereifen und mit wesentlichen Baumängeln behafteten Zustands wurde im Januar 2025 mit Wirkung zum 31.12.2024 der Rücktritt von dem in 2021 geschlossenen Forward Deal für die Wohnimmobilie Bickenbach erklärt.

Die weiteren auch finanziellen Auswirkungen hängen vom Ausgang des Verfahrens ab und können zum derzeitigen Stand noch nicht vorhergesagt werden.

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand des Mutterunternehmens schlägt in Übereinstimmung mit dem Aufsichtsrat vor, den Bilanzgewinn des Mutterunternehmens in Höhe von 37.576.300,71 EUR wie folgt zu verwenden:

	Euro je Aktie	EUR
Dividende je Stückaktie	0,48	7.145.595,84
	0,48	7.145.595,84

Der auf eigene Aktien entfallende Betrag des Bilanzgewinnes sowie ein danach verbleibender Gewinnbetrag sollen auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Bei Annahme dieses Ausschüttungsvorschlages entfällt auf das am 31. Dezember 2024 dividendenberechtigte Grundkapital von 38.705.310,80 EUR eine Ausschüttungssumme von insgesamt 7.145.595,84 EUR. Der auf neue Rechnung vorzutragende Gewinnanteil beträgt 30.430.704,87 EUR.

Stuttgart, 26. März 2025

Vorstand

H. Barth

Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2024
	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchung (+/-)	
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen	3.183	0	0	0	3.183
Geschäfts- oder Firmenwert	2.033	0	0	0	2.033
	5.216	0	0	0	5.216
Sachanlagen					
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	398.422	225	0	1.951	400.598
Technische Anlagen und Maschinen	2.215	0	0	0	2.215
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.675	15	68	0	14.622
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	1.597	4.220	0	-1.951	3.866
	416.909	4.460	68	0	421.301
Finanzanlagen					
Sonstige Beteiligungen	2.039	0	0	0	2.039
	2.039	0	0	0	2.039
Anlagevermögen	424.164	4.460	68	0	428.556



	Abschreibungen			Buchwert		
	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
	1.105	252	0	1.357	1.826	2.078
	804	203	0	1.007	1.026	1.229
	1.909	455	0	2.364	2.852	3.307
	113.339	7.311	0	120.650	279.948	285.083
	1.245	140	0	1.385	830	970
	11.518	841	68	12.291	2.331	3.157
	0	0	0	0	3.866	1.597
	126.102	8.292	68	134.326	286.975	290.807
	2.039	0	0	2.039	0	0
	2.039	0	0	2.039	0	0
	130.050	8.747	68	138.729	289.827	294.114



Kongresshotel und Airporthotel, Flughafen Stuttgart

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Zu dem Konzernabschluss und dem Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst wurde, haben wir folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die STINAG Stuttgart Invest AG

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG, Stuttgart, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2024, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Entwicklung des Konzern-Eigenkapitalspiegels und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der STINAG Stuttgart Invest AG, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst wurde (im folgenden: „zusammengefasster Lagebericht“), für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2024 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des

Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die für den Geschäftsbericht vorgesehen Bestandteile, von denen wir eine Fassung bis zur Erteilung des Bestätigungsvermerks erlangt haben, insbesondere

- den Abschnitt „Brief an die Aktionäre“ und
- den „Bericht des Aufsichtsrats“,

aber nicht den Konzernabschluss, nicht die in die inhaltliche Prüfung einbezogenen Lageberichtsangaben und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungs-schlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zusammengefassten Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und den zum zusammengefassten Lagebericht

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist,

und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern, Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben;
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsamen Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt;
- planen wir die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende, geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns einzuholen als Grundlage für die Bildung der Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile;
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im

zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Stuttgart, 26. März 2025

EY GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Maurer
Wirtschaftsprüfer

Jahn
Wirtschaftsprüfer



Mikroapartmenthaus inklusive Kindertagesstätte, Böblingen Flugfeld



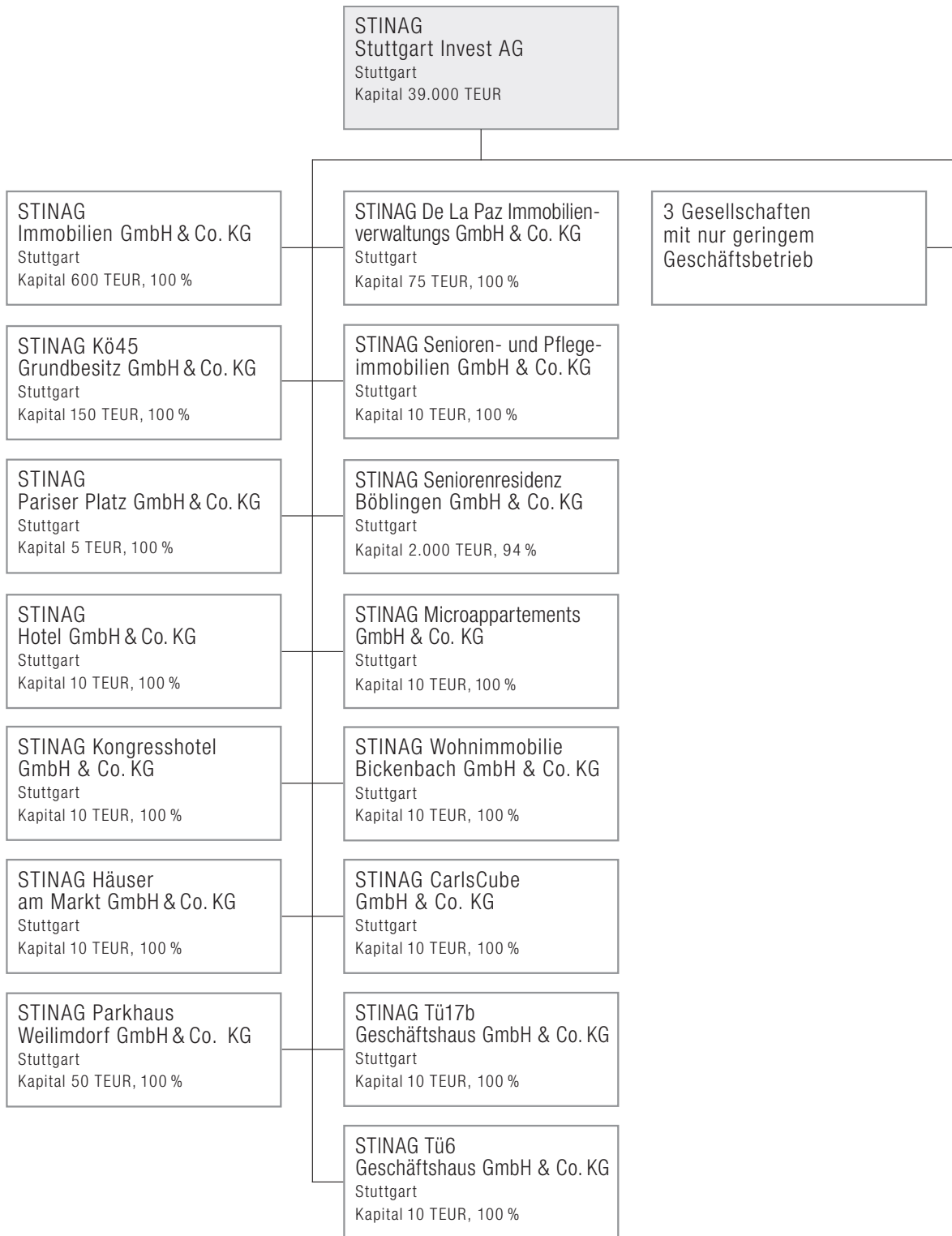
Rotebühlplatz 18, Stuttgart

4

ANTEILSÜBERSICHT



ANTEILSÜBERSICHT



Kapitalgesellschaften: Gezeichnetes Kapital
 Personengesellschaften: Festkapitalanteile

Impressum:

Herausgeber
STINAG Stuttgart Invest AG
Tübinger Straße 41
70178 Stuttgart
Postfach 104351
70038 Stuttgart
Telefon (0711) 93313-600
Telefax (0711) 93313-7669
info@stinag.de
www.stinag-ag.de

Gestaltung und Satz:

Werbung etc.
Werbeagentur AG
Teckstraße 70
70190 Stuttgart
Telefon (0711) 28538-0
Telefax (0711) 28538-10
info@werbungetc.de
www.werbungetc.de

Fotos:

Victor S. Brigola
Eisstraße 5
70567 Stuttgart
Telefon (0711) 90116061
Mobil (0171) 2051563
hello@victorbrigola.com
www.victorbrigola.com

