

# 151. Ordentliche Hauptversammlung der



am 20. Mai 2022 in virtueller Form.

## Überblick zur Rede des Vorstandes

Auswirkungen Corona und Ukraine-Konflikt – Gesamtwirtschaft und Immobilienmarkt.

Geschäftsaktivitäten 2021 und erste Umsetzungen der Strategie 2025/2030.


Entwicklung STINAG AG und Konzern – Wesentliche Kennzahlen für 2021.

Dividenden-, Unternehmenswert- und Börsenkursentwicklung.

Ausblick.

Auswirkungen Corona und  
Ukraine-Konflikt –  
Gesamtwirtschaft und  
Immobilienmarkt.





Geschäftsaktivitäten 2021 und  
erste Umsetzungen der Strategie  
2025/2030.

The background image shows a chalkboard with various strategic terms written in white chalk. 'GOALS' is circled at the top left, with an arrow pointing down to 'TEAM'. 'TEAM' is also circled. 'BIDDING' is written on the left side. 'STRATEGY' is written in large letters at the bottom. A glass globe is placed on the right side of the board. Arrows indicate a flow from 'GOALS' to 'TEAM' and from 'TEAM' to 'STRATEGY'.

## **Strategie 2025/2030 der STINAG-Gruppe**

Unter der Strategie 2025/2030 der STINAG-Gruppe ist zu verstehen:

- Der generelle Schwerpunkt der Investments liegt in Projektentwicklungen, Revitalisierung von Bestandsobjekten sowie im Erwerb von vollvermieteten Immobilien in den Assetklassen: Büro- und Geschäftshäuser, Light-Industrial, Pflege, Senioren, Gesundheit sowie Wohnen.
- Immobilieninvestitionen werden fast ausschließlich im süddeutschen Raum (Baden-Württemberg und Bayern) an guten bis sehr guten Standorten getätigt.
- Es muss stets ein gesundes Verhältnis zwischen Eigenkapital- und Fremdkapitaleinsatz bestehen.

## Geschäftsaktivitäten 2021

### Revitalisierung Königstraße 45, Stuttgart

Fertigstellung:	Sommer 2021
Standort:	Eingangstor zur oberen Königstraße
Bruttogeschossfläche:	4.250 m <sup>2</sup>
Investment:	24,0 Millionen Euro
Rendite:	3,6 %
Vermietung Obergeschoss:	1 bis 7 für 12 Jahre an Rechtsanwaltskanzlei
Vermietung Erdgeschoss:	Familiengeführtes, finanziell solides Gastronomieunternehmen für 15 Jahre.

Königstraße 45



## Geschäftsaktivitäten 2021

### Light-Industrial Gebäude, Göppingen

Erwerb:	September 2021
Gebäudeart:	Verwaltungs-, Produktions-, Technik- und Lagertrakt
Bruttogeschossfläche:	6.000 m <sup>2</sup>
Investitionsvolumen:	8,4 Millionen Euro
Rendite:	5,4 %
Vermietung:	Langfristig an Weltmarktführer verfahrenstechnische Anlagen.



# Göppingen



## Geschäftsaktivitäten 2021

### Projektentwicklung Wohnen, Bickenbach

Erwerb: Im Rahmen eines Forward Deals.  
Lage: Rhein-Main/Rhein-Neckar Gebiet

Auf 7.500 m<sup>2</sup> entstehen:

Wohnungen: 74  
Parkplätze: 179  
Kleiner Nahversorgungsbereich

Fertigstellung: 2024  
Kaufpreis: 36,0 Millionen Euro (Zahlung nach Fertigstellung)  
Bruttoanfangsrendite: 3,0 %

Aus Risikogesichtspunkten wurden infolge projektspezifischer Unwägbarkeiten Rücktrittsrechte im Zeitablauf des Genehmigungsverfahrens sowie der Projektrealisierung vereinbart.

## Geschäftsaktivitäten 2021

### Neuausrichtung Bestandsobjekt Marktstraße 6 in Stuttgart

Die Neuausrichtung erstreckt sich auf das Unter-, Erd- und 1. Obergeschoss.

Bisherige Nutzung: Einzelhandel

Künftige Nutzung: Augenärztliche Praxis mit OP-Bereich, Dienstleistungsunternehmen im Finanzsegment.

Langfristige Vermietung.

Fertigstellung und Bezug: 2. Jahreshälfte 2022

## Marktstraße 6



## Entwicklung STINAG AG und Konzern Wesentliche Kennzahlen für 2021



## Konzernabschluss STINAG Stuttgart Invest AG

Kennzahlen des STINAG-Konzerns		2021	2020	2019	2018	2017
Investitionen	Mio. EUR	21,8	22,8	10,0	29,5	35,6
Anlagenquote	%	88,9	89,3	83,8	80,9	81,5
Finanzmittelfonds	Mio. EUR	16,7	16,9	32,3	41,7	38,1
Eigenkapitalquote	%	56,6	61,0	65,8	78,8	69,1
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	Mio. EUR	99,1	82,5	67,9	68,9	55,6
Bilanzsumme	Mio. EUR	269,3	251,4	245,9	251,6	250,0
Umsatzerlöse	Mio. EUR	21,6	19,2	19,3	28,3	36,3
Jahresergebnis	Mio. EUR	4,6	2,7	7,2	6,8	8,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	Mio. EUR	10,4	6,5	8,9	11,8	16,5
Mitarbeiter	zum 31.12.	16	14	15	16	84

## Einzelabschluss STINAG Stuttgart Invest AG

Kennzahlen der STINAG-AG		2021	2020	2019	2018	2017
Investitionen	Mio. EUR	13,7	24,5	14,6	33,8	35,5
Anlagenquote	%	90,4	90,8	84,7	80,4	81,5
Finanzmittelfonds	Mio. EUR	11,2	10,5	23,0	30,5	24,6
Eigenkapitalquote	%	79,9	81,6	80,1	78,8	81,0
Bilanzsumme	Mio. EUR	200,2	194,7	205,3	208,8	203,0
Umsatzerlöse	Mio. EUR	3,4	3,2	3,1	3,2	3,1
Zins- und Finanzergebnis	Mio. EUR	8,5	7,9	17,2	19,0	11,7
Jahresergebnis	Mio. EUR	6,4	5,5	11,3	11,3	11,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	Mio. EUR	7,7	7,3	15,4	23,0	7,1
Mitarbeiter	zum 31.12.	0	0	0	0	0

# Dividenden-, Unternehmenswert- und Börsenkursentwicklung





Eckdaten der STINAG-Aktie	
Aktienart / Aktienanzahl	15 Millionen nennwertlose Inhaberstückaktien
WKN	731800
Handelssegment / Börsenplätze	Freiverkehr Plus, Stuttgart m:access, München (seit 28.03.2017)
Aktionärsstruktur	Brasserie Holding SA, Lenzburg (Schweiz) 65,89 % Free Float 33,35 % Eigene Aktien 0,76 %

Kennzahlen je Aktie		2021	2020	2019	2018	2017
	Stück	14.886.658	14.886.658	14.886.658	14.886.568	14.886.568
Grundkapital	EUR	39.000.000	39.000.000	39.000.000	39.000.000	39.000.000
Börsenkurs am Jahresende	EUR/Aktie	19,70	19,60	26,80	21,60	23,50
Marktkapitalisierung	Mio. EUR	293,3	291,8	399,0	321,6	349,8
Dividende	EUR/Aktie	0,42	0,36	0,75	0,75	0,75
Ausschüttung	Mio. EUR	6,3	5,4	11,2	11,2	11,2
Ausschüttungsrendite	%	2,10	1,80	2,70	3,40	3,19
Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV)		45,81	52,97	35,26	28,42	30,92

# Börsenkursentwicklung 01.2014 – 05.2021 bis 16.05.2022

STINAG STUTT GART INVEST AG



# Ausblick



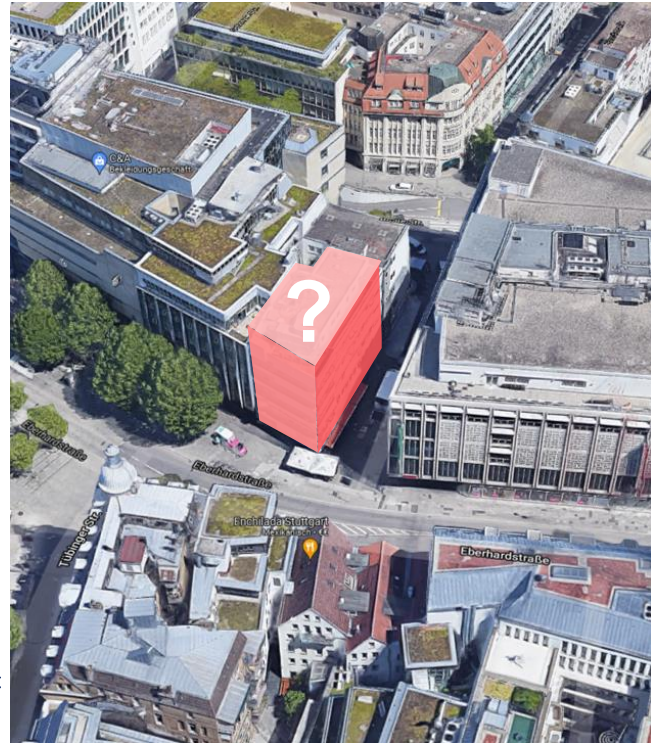
## Strategieziele in Zahlen

- Ausbau Immobilienportfolio von 106.00 m<sup>2</sup> auf ca. 150.000 m<sup>2</sup> bis 170.000 m<sup>2</sup>.
- Investitionsvolumen von ca. 180,0 Millionen Euro.
- Erhöhung Mieterlöse um rund 10,0 Millionen Euro.
- Steigerung Marktwert von derzeit 520,0 Millionen Euro auf 700,0 Millionen Euro bis 750,0 Millionen Euro.

## Königstraße 51

### Abriss des Bestandsgebäudes und Errichtung eines repräsentativen Neubaus

- ▶ **Durchführung Architektenwettbewerb**
  - ▶ Maßgeblich ist derzeit noch gültiges Planungsrecht.
  - ▶ Zentrale Vorgaben: Bestmögliche Flächenausnutzung, hochwertige zeitlose Anmutung, Nachhaltigkeit in Vermietung und Bewirtschaftung.
  - ▶ **Entscheidung Preisgericht: 11. April 2022**
- ▶ **Weitere Planung:**
  - ▶ Beauftragung Architekt nach Abschluss Wettbewerb.
  - ▶ Danach erfolgt Abstimmung mit Stadtplanungsamt.
  - ▶ Genauere Zeitschiene im Anschluss möglich.
  - ▶ Zielstellung Baufertigstellung: Anfang 2025
- ▶ **Nutzungen:**
  - ▶ Obergeschosse: Büros und/oder Arztpraxen.
  - ▶ Erdgeschoss: Retail oder Gastro.
  - ▶ Erstes Untergeschoss: Retail oder Gastro in Abhängigkeit vom Erdgeschoss.



## Tübinger Straße 17 b

### Revitalisierung und Umnutzung eines denkmalgeschützten Geschäftshauses im Zentrum von Stuttgart.

- ▶ Baujahr 1899, denkmalgeschütztes Gebäude.
- ▶ Derzeitige Nutzung:
  - ▶ EG + 1. OG: Spielcasino
  - ▶ 2. OG - 2. DG: Hotel  
(steht seit November 2021 leer)
- ▶ Geplante Nutzungen:
  - ▶ EG: Retail oder Gastro
  - ▶ 1. OG und Hinterhaus: Büronutzung
  - ▶ Ab 2. OG: 3 Wohnungen pro Ebene +  
1 Penthouse im DG
- ▶ Kaufvertragsabschluss: 25.01.2022
- ▶ Voraussichtliche Fertigstellung: Anfang 2024.



## **Perspektive 2022 / 2023**

- Verbesserung Umsatz-, Ergebnis- und Cashflow-Entwicklung.
  - Vollvermietung Königstraße 45.
  - Erholung des Hotelgeschäftes mit steigenden Mieteinnahmen des Airport und Kongresshotels.
  - Umnutzung und Vermietung Marktstraße 6.
  - Ganzjährige Vermietung Light-Industrial Gebäude in Göppingen.
  
- Beginn der Projektierung Abriss/Neubau Königstraße 51 in Stuttgart.
- Beginn der Projektierung Tübinger Straße 17b in Stuttgart.

# 151. Hauptversammlung

