



**Rede der Vorstandsvorsitzenden
Frau Heike Barth**

**Ordentliche Hauptversammlung der
STINAG Stuttgart Invest AG
am 23. Mai 2024**

Meine sehr geehrten Aktionärinnen und Aktionäre,
sehr geehrte Aktionärsvertreterinnen und -vertreter,
sehr geehrte Damen und Herren,

ich begrüße Sie zur heutigen 153sten Hauptversammlung der STINAG Stuttgart Invest AG und heiße Sie hierzu sehr herzlich willkommen.

Überblick

In meiner heutigen Rede gehe ich zunächst auf die aktuelle, nicht erfreuliche Marktkapitalisierung der STINAG-Aktie und deren bisherige Entwicklung im Kontext zur Branchensituation sowie zum tatsächlichen Immobilien- und Unternehmenswert der STINAG-Gruppe ein. Die Umsetzung der gesetzten strategischen Ausrichtung mit den umfassenden Immobilienaktivitäten fand im Geschäftsjahr 2023 ihren weiteren positiven Einfluss auf Umsatz, Ergebnis und Cashflow im Einzel- und Konzernabschluss. Die konzernweit bedeutenden Geschäftsereignisse im Jahr 2023 stelle ich Ihnen daher anhand der wesentlichen Kennzahlen dar. Ebenso erläutere ich Ihnen die generelle und diesjährige Dividendenpolitik. Abschließend werfen wir zusammen einen Blick auf die weiteren Perspektiven des Immobilienmarktes, vor allem aber auf deren Bedeutung für das STINAG-Immobiliengeschäft mit der derzeitigen Projektpipeline sowie dessen Auswirkungen auf die wesentlichen Ergebnis- und Finanzkennzahlen der Jahre 2024 bis 2026 der STINAG-Gruppe.

Marktkapitalisierung und Kursentwicklung vs. Immobilien- und Unternehmenswert

Meine sehr geehrten Damen und Herren, das Jahr 2023 war hinsichtlich der Entwicklung unserer Marktkapitalisierung weiter nicht erfreulich und zeigte nochmals einen Rückgang von rund 10 %. Betrachtet man die 3- und 5- Jahresperformance, so sank der STINAG-Kurs um rund 32 % innerhalb von 3 Jahren, bzw. um rund 44 % innerhalb der letzten 5 Jahre. In Kursen ausgedrückt lag der Aktienkurs im Mai 2019 bei 25,00 Euro je Stückaktie, aktuell bei +/- 13,30 Euro. Damit hat sich innerhalb dieses Zeitraums die Marktkapitalisierung drastisch von 372,2 Millionen Euro auf 198,0 Millionen Euro verringert. Der größte Einbruch musste nach der langsam endenden Coronakrise und dem Beginn der Wirtschafts- und Energiekrise also von Januar 2022 bis heute (der Kurs lag hier bei rund 20,00 Euro oder eine Marktkapitalisierung von 298 Millionen Euro) mit rund 35 % verzeichnet werden.

Die Strategieumsetzung in den vergangenen 10 Jahren mit der Bereinigung, Optimierung sowie Neu- und Zukunftsausrichtung des Immobilienportfolios der STINAG, ergänzt um die Beendigung der Beteiligungen in den Bereichen Getränke und Erneuerbare Energien, spiegelte sich bis Ende 2019 äußerst positiv im STINAG-Aktienkurs und folglich im Börsenwert mit knapp 400 Millionen Euro wider. Von Beginn der Coronakrise bis Mitte 2022 zeigten sich insbesondere negative Auswirkungen auf unsere Hotelinvestments mit einem deutlichen Rückgang der Mieterlös-, Ergebnis- und Dividendenentwicklung, was die eindeutige Erklärung zu dem Performance-Rückgang 2020 bis Mitte 2022 in Höhe von rund 23 % darstellt.

Der darauffolgende Kursverlust von 35 % auf nunmehr 13,30 Euro je Aktie steht gänzlich konträr zur inneren Wertentwicklung der STINAG.

Denn die gezielte Umsetzung der Wachstumsstrategie in den Jahren 2021 bis 2023 mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 114,5 Millionen Euro und der kontinuierlichen Steigerung von Mieterlösen, Ergebnis und Cashflow führte zu einem Wert des Immobilienportfolios – ohne Berücksichtigung der aktuellen Projektentwicklungen – von rund 560 Millionen Euro. Unter Abzug der Buchwerte, die sich zum Jahresende 2023 bei 285,1 Millionen Euro bewegten, betragen die stillen Reserven rund 275,0 Millionen Euro, die stillen Reserven unter Abzug des Bankendarlehen von 154,1 Millionen Euro liegen bei 120,0 Millionen Euro, dies sind circa 8,10 Euro je Aktie. Hinzu kommt, dass dieses werthaltige und risikodiversifizierende Portfolio mit einer angemessenen Fremdkapitalquote – rund 27,5 % des Immobilienwertes, bzw. rund 47 % der Bilanzsumme – und einem hohen Eigenkapitalanteil stabil finanziert ist. Dabei sind 86 % der Immobilienfinanzierungen langfristig auf 10 Jahre zu einem Durchschnittszinssatz von 1,98 % vereinbart. Hinzu kommt, dass zum Jahresende 2023 die Ergebnisverbesserung und damit einhergehend die Erhöhung der potenziellen Dividendenausschüttung eine Steigerung der Ausschüttungsrendite auf 3,66 % (Vorjahr 2,53 %) und des Cashflows nach DVFA auf 0,61 Euro (Vorjahr 0,53 Euro) forcierte. Zugleich normalisierte sich das Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV) wieder auf 26,73, nach 39,52 in 2022.

Leider werden diese soliden Eckdaten der STINAG-Gruppe bislang vom Kapitalmarkt in keiner Weise berücksichtigt. Neben unserer Einschätzung von Unternehmenswert und Marktkapitalisierung hat die GBC AG, eines der führenden bankenunabhängigen Investmenthäuser, eine Research Studie der STINAG Stuttgart Invest AG erstellt und am 21. Mai 2024 veröffentlicht. Diesen Report können Sie in Kürze, im Rahmen unseres neuen Website-Auftritts, auf unserer neuen Homepage herunterladen.

Insgesamt zeigt sich eindeutig, dass das kritische Umfeld, mit der die Immobilienbranche seit nunmehr zwei bis drei Jahren zu kämpfen hat, Ursache dafür ist, dass bei der Mehrzahl der Immobilien-Aktientitel Kursrückgänge von 20 % bis zu 80 % verzeichnet werden müssen.

Doch was waren und sind die Gründe, dass die extrem steigende Zinslandschaft innerhalb kürzester Zeit zu solch dramatischen Herausforderungen innerhalb des Immobilienmarktes führte?

Bis Sommer 2022, mit einem kurzweiligen Innehalten durch Corona, kannte die Immobilienbranche nur eine Richtung – und zwar immer nach oben, was Kaufpreise, Baukosten, Kreditfinanzierungen aber auch Risiken betrafen. Das Kapital war vorhanden, Immobilieninvestments waren mit Maximalrenditen zwischen 2,6 % und 3,2 % deutlich attraktiver als alternative Geldanlagen. Die hohe Nachfrage, das begrenzte Angebot in allen Segmenten und Lagen ließen die Kaufpreise ins Unermessliche steigen. Finanzierungen mit bis zu 90 % waren keine Seltenheit in der Bankenwelt. Die schöne, glänzende „Scheinwelt“ war in Ordnung.

Doch mit dem Drehen der Zinsen in die positive Richtung, ist die Finanzierung erheblich teurer geworden, Refinanzierungen erfordern einen höheren Eigenkapitalanteil, der Kapitaldienst steigt an. Der bislang zur Niedrigzinsphase ausreichende Objekt-Cashflow ist nicht mehr auskömmlich. Immobilienabwertungen sind aufgrund der unzureichenden Finanz- und Liquiditätssituation, aber auch aufgrund der nicht oder nicht ausreichend angemessenen Zukunftsausrichtung der Mieter- und Objektstruktur schlussendlich die Konsequenz, die bei nicht ausreichender Ergebnis- und Liquiditätssituation unweigerlich zur finanziellen Schieflage bis hin zur Insolvenz führen. Grundlage für diese Marktturbulenzen waren die aggressiven mit hohen Risiken verbundenen spekulativen Geschäftsmodelle und damit die aggressive Wachstumsstrategie der Branche. Das toxische Gebilde von überhöhten Immobilienpreisen, faktisch unzureichenden Renditen und ein zu hoher Fremdkapitaleinsatz führten bei einer fehlenden Substanz- und Werthaltigkeit in kürzester Zeit zum Zusammenbruch, denn die Wirtschaftskennzahlen der betroffenen Immobilie können dem „Stresstest“ nicht mehr standhalten. Damit sind Immobilieninvestments, in welcher Form auch immer, innerhalb kürzester Zeit so zu einer ungeliebten und risikoreichen Anlageklasse geworden.

Genau diese Situation färbte und färbt sich unweigerlich und mit voller Wucht auf die STINAG-Aktie ab, obwohl diese vom Markt forcierte aggressive Wachstumsstrategie in keiner Weise von der STINAG geführt wurde und wird. Denn

- die Objekte befinden sich in zentralen Top-Lagen,
- das Portfolio ist risikodiversifiziert,
- die Hotelinvestments gelangen wieder zur alten Stärke,
- die Leerstandsquote mit 0,89 % befindet sich auf einem niedrigen Niveau,
- die Mieterstruktur ist entsprechend zukunftsorientiert ausgerichtet,
- die derzeit laufenden Projektierungen orientieren sich klar an den aktuellen sowie künftigen Markterfordernissen,
- die Finanzierungen sind langfristig zinsgünstig gesichert, 86 % des Kreditvolumens haben eine Laufzeit von > 5 Jahre, der Durchschnittszinssatz liegt bei 1,98 %,
- bis Mitte/Ende 2026 werden die aktuellen Projekte mit einem Investitionsvolumen von rund 70 Millionen Euro realisiert sein, die dann künftig zu um 3,9 Millionen Euro erhöhten Mieterlösen und entsprechenden Steigerungen bei Cashflow und Ergebnis führen werden,
- in den Jahren 2024 bis 2025 sollen Bestandsobjekte, die sofort zu einem Ergebnis- und Cashflow-Beitrag führen, erworben werden,
- dementsprechend kommt es zur Anhebung der Dividende.

Ergänzend ist noch festzuhalten, dass die STINAG AG sowohl im Einzel- und im Konzernabschluss nach dem deutschen HGB entsprechend dem Anschaffungs- und Herstellungskostenprinzip konservativ bilanziert und nicht wie nach IFRS-bilanzierende Marktakteure oder Immobilien-Reits nach dem aktuellen Marktwert der Immobilie. Damit sind Marktschwankungen von der VFE-Lage im Jahres- und Konzernabschluss der STINAG schon jeher komplett eliminiert. Hingegen sind bei verschiedenen anderen Immobilienunternehmen in Markthochphasen Buchgewinne infolge der Wertanpassung in der Bilanz ausgewiesen und werden schlussendlich ausgeschüttet was dazu führt, dass die notwendige Liquidität für das Führen des Immobiliengeschäfts aus dem Unternehmen fließt. In den von sinkenden Marktpreisen geprägten Phasen kommt es hingegen zu Abwertungen, die sich sofort in der Bilanz der jeweiligen Unternehmen mit Buchverlusten niederschlagen – wie aktuell häufig gegeben. Folge sind zum Teil erhebliche Jahresverluste und eine rückläufige Vermögenssubstanz.

Immobilienaktivitäten 2023 der STINAG-Gruppe

Meine sehr geehrten Damen und Herren, ich werde zunächst auf unsere aktuellen Projektierungen im Kontext zur Marktentwicklung sowie unserer strategischen Ausrichtung eingehen.

Insgesamt darf aber auch nicht unberücksichtigt bleiben, dass es eine gewisse Anzahl an Immobilienunternehmen gab und gibt, die auch in der Hype-Phase solide gewirtschaftet und Investitionen aus einer sicheren Position mit Weitblick für die Zukunft getätigt haben. Diese Unternehmen verfügen über eine stabile und angemessene Eigenkapitalbasis, der Fremdkapitalanteil bei Objektfinanzierungen wurde und ist nicht ausgereizt, die Vermietungsstruktur zeigt eine langfristig positive Entwicklung. Diese Unternehmen sind geprägt von einer Substanz-, Wertstabilitäts- sowie Wertsteigerungsperspektive und einer adäquaten Unternehmenswertentwicklung. Hierunter ist auch die STINAG zu sehen.

Lassen Sie mich bitte an dieser Stelle kurz auf die wesentlichen Kriterien unseres Geschäftsmodells eingehen. Darauf folgend bringe ich Ihnen gerne unsere aktuellen Projektierungen nahe.

Unsere Investitionsstrategie basiert auf

- dem stetigen Ausbau des Immobilienportfolios um weitere Investitionen unter Beachtung der Risikostreuung.

- Dabei besteht der Schwerpunkt unseres Handelns in Projektentwicklungen, Bestandskäufen, Forward-Deals sowie Revitalisierungen von Bestandsobjekten unter Beachtung einer ausgewogenen Projekt-, Revitalisierungs- und Bestandskäufer-Pipeline.
- Die Investmentregion liegt in Stuttgart City, Großraum Stuttgart, Baden-Württemberg sowie Bayern, in Ausnahmefällen in anderen südlichen Bundesländern.
- Bei unseren Investitionsvoluminas bewegen wir uns zwischen 10 Millionen Euro und 45 Millionen Euro, wobei keine Einzelinvestition die Eigenkapitalausstattung zu mehr als 30 % riskieren darf.
- Nach aktuellen Marktgegebenheiten beträgt die Ziel-Rendite > 5 %.
- Die Leerstandsquote sollte nie über 1,5 % liegen.
- Die jährlichen Mieterlöse sollten eine Steigerung von rund 5,0 % aufweisen.
- Werden Objekten mit Fremdkapital finanziert, sollte der bilanzielle Fremdkapitalanteil maximal bei 45 % liegen.

Dieses strategische Geschäftsmodell leben wir seit Jahrzehnten, auch während der Hypephase, also vor der Beendigung der Nullzinspolitik, was sich nun im abgelaufenen Geschäftsjahr und in den kommenden Jahren auszahlt. Betrachten wir nun unsere aktuellen Investitionsvorhaben.

Derzeit befinden wir uns in der Eigenentwicklung von vier Geschäftshäusern in der Stuttgarter City sowie einer Wohn-Projektierung im Rahmen eines Forward-Deals in Bickenbach (nahe Darmstadt) mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von noch 75 Millionen Euro sowie künftigen jährlichen Mieterlösen von 3,9 Millionen Euro.

Betrachten wir zunächst die allgemeinen Rahmenbedingungen, so ist der Büroimmobilienmarkt, bzw. der Markt für Geschäftshäuser in Stuttgarter Top-Lagen geprägt von Spitzenmieten bis zu 35,00 Euro, die Durchschnittsmieten bewegen sich zwischenzeitlich bei 19,00 Euro. Die Leerstandsquoten liegen im Stadtzentrum gerade einmal bei 4,5 %, in den peripheren Lagen nehmen die Leerstände weiter zu. Infolge der Marktverwerfungen weisen die Renditen auf dem Transaktionsmarkt einen derzeitigen Spitzenwert von rund 4,8 % auf, in den vergangenen Jahren lag die Spitzenrendite bei maximal 2,8 %. Nach wie vor liegt der Bedarf an modernen Büroflächen – trotz der New Work Phase – auf einem hohen Niveau, wenngleich die potenziellen Mieter sehr selektiv vorgehen; dabei wird insbesondere auf eine flexible Arbeits- und Flächenorganisation, Nachhaltigkeitsaspekte im Rahmen von ESG mit niedrigen Betriebskosten sowie einer digitalen Ausrichtung der Flächen seitens der Mieter geachtet.

Nun zu unseren einzelnen Projektentwicklungen.

Unser jüngster Erwerb im Bereich Bestandsimmobilien betraf Anfang Januar 2023 das Objekt Tübinger Straße 6 / Kleine Königstraße 1 in erstklassiger Lage an der Achse Tübinger-, Eberhardt- und Königstraße zu einem Kaufpreis von 12,25 Millionen Euro. Es handelt sich um ein Geschäftshaus aus dem Jahr 1911 auf einer Grundstücksfläche von rund 884 m² mit sechs oberirdischen Geschossen sowie einem unterirdischen Geschoss. Mit kompletter Entmietung ab Juli dieses Jahres – außer dem Mietbereich Kino – wird mit der Entkernung begonnen. Der Bauantrag für die komplette Neuausrichtung der Tübinger Straße 6 mit modernst ausgestatteten und flexiblen Büroflächen in den Obergeschossen 1 bis 5 mit 2.450 m², aufteilbar je Ebene in zwei Mieteinheiten zwischen 200 m² und 400 m² sowie mit maximal zwei Retailflächen im Erdgeschoss mit 409 m², wurde im September 2023 eingereicht. Aller Voraussicht nach dürfte die Baugenehmigung im Spätsommer dieses Jahres vorliegen, so dass dann die Fertigstellung Mitte 2026 sein sollte. Künftig wird das Gebäude über eine revitalisierte Gesamtmietfläche von 2.858 m² verfügen. Die Projektierungs- und Realisierungskosten werden bei rund 11,3 Millionen Euro liegen, die Mieterlöse bei circa 1,1 Million Euro.

Ebenfalls in der Tübinger Straße gelegen ist das im Jahr 1899 erbaute denkmalgeschützte Gebäude 17b, welches wir seit dem zweiten Quartal 2022 in unserem Bestand halten. Diese

urban gelegene Immobilie auf einer Grundstücksfläche von 800 m² wird ebenfalls einer kompletten Revitalisierung unterzogen und als Geschäfts- und Wohnhaus über sechs oberirdische Geschosse und einem unterirdischen Geschoss ausgerichtet. Insgesamt entstehen rund 2.600 m² Mietfläche, davon ab dem zweiten Obergeschoss 14 nach modernen Standards ausgestattete Wohnungen (900 m²), im Erd- und ersten Obergeschoss 4 hochwertige Büroeinheiten (1.700 m²) und im Erdgeschoss eine kleine Einzelhandelsflächen über 150 m². Die Entmietung der noch vermieteten Fläche an ein Casino wird zum Zeitpunkt des Vorliegens der Baugenehmigung erfolgt sein; zwischenzeitlich werden hieraus nicht unerhebliche Mieten generiert. Die Baugenehmigung sollte aller Voraussicht nach im Herbst dieses Jahres vorliegen, nachdem der Bauantrag bereits im Dezember 2022 eingereicht wurde. Nach einer Realisierungsphase von circa 20 bis 24 Monaten sollte die Inbetriebnahme des sich über circa 4.297 m² Bruttogeschossfläche erstreckenden vollständig sanierten Gebäudes im Herbst 2026 erfolgen können. Die Gesamtprojektkosten belaufen sich auf rund 9,1 Millionen Euro.

Die dritte Projektierung unserer Pipeline ist das zwischenzeitlich bis zum Erdgeschoss abgerissene Geschäftshaus Königstraße 51. Der bauliche sowie technische Gebäudezustand hinsichtlich Bausubstanz, Statik, Brandschutz, Gebäudetechnik, Ausstattungsanforderungen ließ eine Revitalisierung nicht mehr zu, so dass mit dem Siegerentwurf des Stuttgarter Architekturbüros Wittfoht aus dem im April 2022 stattgefundenen Wettbewerbsverfahren ein Abriss und Neubau geplant wurde. Entgegen dieser auch vom Baubürgermeister befürworteten Konzeption musste jedoch nach zahlreichen Abstimmungen zwischen Baurechts- und Stadtplanungsamt, bei gleichzeitiger Einhaltung des gültigen B-Plans sowie nachbarschaftsrechtlicher Gegebenheiten, der ursprüngliche Baukörper um ein Obergeschoss reduziert werden. So wurde entsprechend der Bauantrag mit einer Planung für vier Untergeschosse, Erdgeschoss sowie fünf Obergeschosse auf einer Bruttogeschossfläche von 2.900 m² im September 2023 eingereicht. Insgesamt werden anspruchsvolle Mietflächen von insgesamt 1.800 m², entsprechend der heutigen Anforderungen an Büro- und oder Praxisflächen von 200 m² bis 250 m² je Ebene mit hoher Ausstattungsqualität und Nutzungsflexibilität, eine kleinteilige Retailfläche im Erdgeschoss (215 m²) sowie eine zweistöckige Clubfläche (385 m²) im Untergeschoss geschaffen. Aktuell ist die Baugenehmigung noch nicht erlangt worden, der positive Baubescheid könnte im Spätsommer / Frühherbst vorliegen, so dass die Fertigstellung spätestens Ende 2026 sein könnte. Insgesamt werden für diese Projektierung rund 13,8 Millionen Euro investiert werden.

Unsere kleinste Projektierung betrifft unseren Rotebühlplatz 18 aus dem Jahr 1890. Die bislang im Erd- und ersten Obergeschoss genutzten Gastronomieflächen sowie die Wohnflächen in den beiden obersten Geschossen werden komplett von der Haustechnik über den Trockenbau sowie Böden und Fenster samt Fassade revitalisiert. Die Vermietung der Gastronomieflächen ist bereits an eine in Stuttgart renommierte Gastronomin langfristig erfolgt. Die vermietungsrelevanten Innen- und Ausbauarbeiten werden im Juli dieses Jahrs umgesetzt sein, so dass dann seitens der Mieterin die entsprechenden Innenausbauarbeiten erfolgen könnten. Die Fertigstellung samt der Eröffnung ist für Herbst 2024 geplant.

Fassen wir das Vorankommen dieser Entwicklungsprojekte zusammen, so befinden wir uns aus Planungs- und Vergabesicht auf einem zeitkonformen Niveau. Allerdings ist der Zeithorizont hinsichtlich der Baugenehmigungserteilung nach wie vor unklar, trotz der engen Abstimmungen mit der Baurechtsbehörde. Diese Situation resultiert insbesondere aus der notorischen Unterbesetzung der Baurechtsbehörde, der nicht mehr nachvollziehbaren und über viele Monate gehenden innerbehördlichen Abstimmungsprozesse sowie der organisatorische Verwaltungsaufwand und der fehlenden Digitalisierung der Bauantragsbearbeitung. Zwischenzeitlich muss leider von dem Zeitpunkt der Bauantragsstellung bis zur Baugenehmigung mit einhalb bis zwei Jahren gerechnet werden.

Nun noch einige Erläuterungen zur Wohnprojektentwicklung Bickenbach.

Zur Risikodiversifikation unseres Immobilienportfolios werden wir nach aktuellem Stand im Oktober 2024 das als Forward-Deal im November 2021 gesicherte Wohnbauprojekt in

Bickenbach, nahe Darmstadt, in unseren Bestand übernehmen können. Das Wohnensemble mit einer Wohnfläche von 6.508 m² und 74 Wohnungen sowie drei Gewerbeeinheiten mit einer Gewerbefläche von 823 m² und 171 PKW-Stellplätzen für beide Bereiche wird zu einem Ausbau der Nutzflächen in der Assetklasse Wohnen auf rund 14.700 m² führen. Mit Errichtung einer Musterwohnung nun im April haben die ersten Vermietungsaktivitäten bereits begonnen. Die Vollvermietung sollte nach vorsichtigen Schätzungen ab spätestens Mitte 2025 erreicht sein. Bis dahin gewährt die Verkäuferseite, längstens über 17 Monate hinweg, die Miete. Erstmals ab 2026 können die Mieten in Höhe von rund 1,5 Millionen Euro ganzjährig vereinnahmt werden. Dieser Neubau mit einem Kaufpreis von 36,35 Millionen Euro besticht durch seine moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und ausgewogene Struktur der Wohnungsgrößen sowie seiner verkehrsgünstigen Anbindung und Lage in einer starken Wirtschaftsregion.

Betrachten wir unser werthaltiges Bestandsgeschäft, so zeigte dieses in allen Assetklassen einen durchweg positiven und planmäßigen Verlauf, trotz der allgemeinen Krisenstimmung in der Immobilienbranche. Die erfreuliche Entwicklung basiert auf einem stabilen, risikodiversifizierten und auf die Zukunft ausgerichteten Immobilienportfolio mit hoher Substanz- und Ertragskraft. Zudem tragen hierzu die in den vergangenen zwei Jahren vorgenommenen Investitionen, bzw. Neuausrichtungen bei.

So konnte im April 2023 die Erdgeschossfläche im seit Sommer 2021 revitalisierten Objekt Königstraße 45 mit rund 570 m², nach Ausbau und Genehmigungserteilung, durch den Gastronomiemietler Block House eröffnet werden. Unter Berücksichtigung der Vollvermietung sämtlicher Obergeschossflächen seit August 2021 sind damit nun 87 % der Gesamtmietflächen des Gebäudes vermietet. Leerstehend ist leider noch die Untergeschossfläche mit Anbindung zur Breiten Straße mit 630 m², die derzeit hinsichtlich einer potenziellen Vermietung ausgebaut wird, so dass ab 2025 die Königstraße 45 komplett besetzt sein dürfte.

Die Büroimmobilie CarlsCube zeigte im Geschäftsjahr 2023 erstmals ganzjährigen Mieteinnahmen, ebenso das zum 03. Januar 2023 in den Bestand genommene Revitalisierungsobjekt Tübinger Straße 6.

Die Geschäftsentwicklung der beiden Hotels am Flughafen Stuttgart zeigte in 2023 eine weitere Steigerung bei Auslastungsquote und Umsatz. So lag beim Airport Hotel die durchschnittliche Auslastungsquote bei 62 % (Vorjahr 47 %), beim Kongresshotel bei 61 % (Vorjahr: 27 %). Damit setzte sich die erfreuliche Entwicklung aus dem Jahr 2022 planmäßig weiter fort. Zwar wurde das Vor-Corona-Niveau aus dem Jahr 2019 noch nicht erreicht, sollte jedoch nun wie ursprünglich geplant in 2024, spätestens in 2025, erlangt werden. Insgesamt führte der verbesserte Geschäftsverlauf der beiden Vier-Sterne-Häuser dazu, dass neben den planmäßigen Fixpachtzahlungen auch die Umsatzpachten der Jahre 2021 bis einschließlich 2023 und die Stundungsrückführungen seitens des Hotelbetreibers uneingeschränkt geleistet werden konnten.

Die im letzten Quartal 2022 vorgenommene Neuausrichtung des Geschäftshauses Marktstraße 6 mit der Überführung der bisherigen Vermietung von Einzelhandelsflächen in Praxis- und Büroflächen mit zukunftssträchtigen und starken Mietern sowie die optimierte Bestandsführung trugen ebenfalls zu dieser positiven Entwicklung bei.

Zugleich wurde im August 2023 aus strategischen Überlegungen das Light Industrial Gebäude in Dornstetten zu einem Verkaufspreis von 4,35 Millionen Euro veräußert.

Im Rahmen dieser Immobilienaktivitäten weist das STINAG-Portfolio damit eine Nutzfläche von insgesamt 117.000 m² und eine unter 1% liegende Leerstandsquote auf.

Wie Sie sehen meine sehr geehrten Damen und Herren, wird die STINAG mit dieser vorgestellten Projektpipeline in 2025 und 2026, doch vor allem ab 2027 einen weiteren wesentlichen Schritt in Richtung erfolgreiche Realisierung der soliden Wachstumsstrategie gehen.

Allerdings ist nicht von der Hand zu weisen, dass es aufgrund der behördlichen Abläufe und dortiger Kapazitätsengpässe bereits jetzt zu einigen Verzögerungen hinsichtlich der Fertigstellung der einzelnen Projektvorhaben gekommen ist. Infolgedessen haben wir unsere Investitionsstrategie dahingehend erweitert, dass aufgrund der aktuellen Marktlage attraktive Bestandsobjekte mit einem sehr guten Vermietungsstand, vor allem den Assetklassen Seniorenwohnen sowie Gesundheitszentren zugehörig, in den Jahren 2024 sowie 2025 erworben werden sollen. Damit können vor Fertigstellung der Projektierungen weitere positive Effekte bei Umsatz, Ergebnis sowie Cashflow erlangt werden und damit auch die Dividendenpolitik sowie die Marktkapitalisierung positiv beeinflussen.

Umsatz-, Ergebnis- und Cashflow-Entwicklung im Einzel- und Konzernabschluss

Die konsequent verfolgte Wachstumsstrategie der STINAG-Gruppe in den vergangenen fünf Jahren hat sich mit der schrittweisen Umsetzung im Rahmen der kontinuierlichen Steigerung von Umsatz, Ergebnis und Cashflow als richtig erwiesen, was sich vor allem im Geschäftsjahr 2023 gezeigt hat. Hierzu erläutere ich Ihnen zunächst die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage anhand aussagekräftiger Konzern-Kennzahlen.

Wie zuvor bereits erläutert, war das Geschäftsjahr 2023 im STINAG-Konzern von den getätigten Immobilieninvestitionen in Höhe von 19,6 Millionen Euro (Vorjahr: 56,3 Millionen Euro) geprägt. Die Anlagenquote erhöhte sich auf 90,9 %. Für den Erwerb des Geschäftshauses Tübinger Straße 6 entfielen rund 14,6 Millionen Euro, 2,3 Millionen Euro betrafen die zeitlich nachgelagerte Grunderwerbsteuerzahlung für das Bürogebäude CarlsCube, 2,0 Millionen Euro fielen für den Innenausbau der Erdgeschossflächen des Geschäftshauses Königstraße 45 an, 0,9 Millionen Euro für die Planungs- und teilweise Abrissleistungen der aktuellen Projektierungen der Innenstadtobjekte.

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände bewegten sich mit 5,3 Millionen Euro, trotz die durch den Hotelbetreiber planmäßig geleisteten Stundungen in Höhe von 0,9 Millionen Euro, auf dem Vorjahresniveau. Dies ist damit begründet, dass infolge der erfreulichen Geschäftsentwicklung Umsatzpachten in Höhe von 1,1 Millionen Euro erzielt wurden, die bis Anfang des zweiten Quartals 2024 beglichen wurden.

Die Aufnahme von weiteren bankseitigen Objekt- und Projektfinanzierungen in Höhe von insgesamt 9,6 Millionen Euro, wovon sich 7,0 Millionen Euro auf den Erwerb des Geschäftshauses Tübinger Straße 6 sowie 2,6 Millionen Euro auf die Projektierung des Innenstadtobjektes Tübinger Straße 17b erstrecken, ließen unter Berücksichtigung von Tilgungsleistungen in Höhe von 4,3 Millionen Euro die Kreditverbindlichkeiten um 5,3 Millionen Euro auf 154,1 Millionen Euro ansteigen. Der Durchschnitt des Fremdkapitalzinses über das gesamte Darlehensvolumen hinweg betrachtet, lag bei 1,98 %, rund 86 % der Darlehensverbindlichkeiten haben eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren.

Der Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2023 lag bei 13,4 Millionen Euro und damit nur unwesentlich über dem Vorjahr.

Betrachten wir die Ertragslage, so zeigten die Umsatzerlöse einen Anstieg um 3,7 Millionen Euro oder um 15,3 % auf 28,1 Millionen Euro. Hauptursächlich hierfür waren die erstmals ganzjährig angefallene Mieten des im Oktober 2022 in den Bestand genommenen Bürogebäudes CarlsCube was zu einer Steigerung um 1,4 Millionen Euro führte. Die erfolgreiche Geschäftstätigkeit beider Hotels nach der Coronazeit zeigte sich nun verstärkt in der Erwirtschaftung von Umsatzpachten für die Jahre 2021 bis 2023 von rund 1,7 Millionen Euro. Mit Eröffnung der Gastronomieflächen durch Block House im Objekt Königstraße 45 im April 2023, wurden zeitanteilige Pachten von 0,2 Millionen Euro erwirtschaftet. Für das Anfang Januar 2023 erworbene Bestandsgebäude Tübinger Straße 6 wurden im Berichtsjahr Mieterlöse von 0,2 Millionen Euro erzielt, die jedoch von Entmietungsaktivitäten im Rahmen einer bevorstehenden Revitalisierung reduziert waren. Das in 2022 neu ausgerichtete Geschäftshaus Marktstraße 6 generierte in 2023 eine Mietsteigerung um 0,1 Millionen Euro. Zudem führten

Indexauslösungen beim Bürogebäude Pariser Platz sowie Wohnobjekt De La Paz zu einer Mietverbesserung um 0,2 Millionen Euro. Gegenläufige Effekte, hervorgerufen durch den Verkauf des Light Industrial Gebäudes Dornstetten, die projektentwicklungsbedingte Entmietung des Objektes Königstraße 51 sowie die deutlich rückläufige Vermietungsquote des Parkhauses, führten zu Mieterückgängen von insgesamt 0,7 Millionen Euro. Insgesamt verzeichneten damit die Mieterlöse einen Anstieg von 3,1 Millionen Euro auf 25,1 Millionen Euro.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen im Geschäftsjahr 2023 wie im Vorjahr bei 2,0 Millionen Euro. Diese waren im Wesentlichen durch den Veräußerungsgewinn des Light Industrial Gebäudes Dornstetten in Höhe von 1,2 Millionen Euro beeinflusst, der durch den Wegfall des im Vorjahr generierten Sondereffekts aus der steuerlich induzierten Wertaufholung des Bürogebäude Pariser Platz nahezu komplett kompensiert wurde.

Die Aufwandsseite betrachtet, führten Indexanpassungen der beiden Erbbaurechtsverträge des Airport- und Kongresshotels, bzw. die erstmals ganzjährig angefallenen Erbbauzinsen für das Bürogebäude CarlsCube zu einer leichten Erhöhung der Aufwendungen für bezogene Leistungen. Allgemeine Gehaltssteigerungen sowie die Aufstockung des Personalbestandes auf 20 Beschäftigte bis Ende des Berichtsjahres ließen die Personalkosten auf 2,3 Millionen Euro anwachsen.

Die Gesamtabschreibungen zeigten einen Anstieg um 0,2 Millionen Euro auf 9,1 Millionen Euro. Dabei erhöhten sich die Gebäudeabschreibungen infolge des Büroobjektes CarlsCube sowie des Geschäftshauses Tübinger Straße 6 um von 0,7 Millionen Euro. Diese Erhöhung wurde nahezu kompensiert durch den Abschreibungsrückgang aus dem Ende der Abschreibungsdauer der Bestandsimmobilien Gymnasiumstraße 1, Königstraße 51 sowie Tübinger Straße 17b und der im August 2023 veräußerten Light Industrial Liegenschaft von gesamt 0,55 Millionen Euro. Insgesamt verzeichneten die Gebäudeabschreibungen einen Anstieg auf 7,5 Millionen Euro (Vorjahr 7,3 Millionen Euro).

Die Erhöhung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 4,8 % auf 6,0 Millionen Euro resultiert insbesondere aus gestiegenen Betriebs- und Verwaltungsaufwendungen. Insgesamt zeigten die Aufwendungen für den Betrieb eine Steigerung um 0,6 Millionen Euro auf 4,2 Millionen Euro. Vor allem die in 2023 erstmalige Jahresabrechnung des Objekt CarlsCube betreffend trug mit einem Plus von 0,4 Millionen Euro bei. Die Verwaltungskosten zeigten eine Erhöhung um 0,3 Millionen Euro auf 1,6 Millionen Euro, zurückzuführen vor allem auf transaktions- und entwicklungsbedingte Aktivitäten, die zu Beratungsaufwendungen führten.

Insgesamt lag das operative Ergebnis (EBIT) rund 3,0 Millionen Euro über dem Vorjahr und damit bei 11,3 Millionen Euro zum 31. Dezember 2023. Die EBITDA-Marge wies eine Steigerung auf 72,5 % (Vorjahr 70,4 %).

Das Zins- und Finanzergebnis betrug zum Ende des Berichtsjahres -2,9 Millionen Euro, nach -2,0 Millionen Euro in 2022. Dabei wirkten sich die Zinsaufwendungen aus der Finanzierung des Anfang 2023 erworbenen Gebäudes Tübinger Straße 6 sowie aus den im Vorjahr abgeschlossenen Darlehen für die Immobilie CarlsCube und die Bestandsobjekte Calwer Straße, Marktstraße, Gymnasiumstraße im Rahmen einer Refinanzierung mit einer Erhöhung von gesamt 0,9 Millionen Euro im Geschäftsjahr 2023 aus. Die Anhebung des Festgeldzinssatzes führte zu Zinserträgen aus Geldanlagen von 0,1 Millionen Euro.

Unter Berücksichtigung der Ertrags- und sonstige Steuern in Höhe von 2,0 Millionen Euro (Vorjahr: 1,2 Millionen Euro) wurde zum Stichtag 31. Dezember 2023 ein um 1,2 Millionen Euro höheres Konzernjahresergebnis von 6,3 Millionen Euro erwirtschaftet.

Im Rahmen der expansiven Investitionsstrategie wurden im Jahr 2023 holdingtypisch die Immobilientochtergesellschaften mit insgesamt 16,1 Millionen Euro Eigenkapital ausgestattet, was sich im Anstieg der Finanzanlagen zeigt, die mit 195,4 Millionen Euro ausgewiesen

wurden und damit nun 83,0 % der Bilanzsumme ausmachten. Dies betraf vor allem mit 12,7 Millionen Euro den Erwerb der Geschäftsanteile an der heutigen STINAG Tü6 Geschäftshaus GmbH & Co. KG und mit 0,5 Millionen Euro die Kapitalerhöhung an der STINAG CarlsCube GmbH & Co. KG. Die Projektentwicklungsmaßnahmen der Tochtergesellschaften führten zu einer weiteren Kapitalausstattung der Tochtergesellschaften und damit zu einem Anstieg der Ausleihungen an verbundene Unternehmen um 2,8 Millionen Euro auf nunmehr insgesamt 108,7 Millionen Euro.

Hingegen verringerten sich die Sachanlagen um 4,1 Millionen Euro auf 23,5 Millionen Euro als Folge der Veräußerung des Light Industrial Gebäudes (Buchwert Abgang von 3,0 Millionen Euro) sowie von planmäßig vorgenommenen Abschreibungen. Das gesamte Anlagevermögen lag damit zum Geschäftsjahresende 2023 bei 219,0 Millionen Euro, nach 207,2 Millionen Euro im Vorjahr.

Das Umlaufvermögen verringerte sich zum Bilanzstichtag um 3,0 Millionen Euro auf 16,6 Millionen Euro, vor allem hervorgerufen durch den Liquiditätsbedarf für die in 2023 getätigten Investitionen und laufenden Projektentwicklungen, die Dividendenauszahlung für das Geschäftsjahr 2022 sowie die verringerte Liquiditätsentwicklung aufgrund des rückläufigen Cashpoolings für die Tochtergesellschaften, so dass sich die Liquidität auf 9,7 Millionen Euro, nach 12,6 Millionen Euro in 2022 verringerte. Bezüglich der Entwicklungen der Mietforderungen sei an dieser Stelle noch anzumerken, dass die Mietforderungen aus der Coronaphase vor allem die beiden Hotels (hier die Mieten für FF&E) betreffen; diese wurden seitens des Pächters entsprechend der bestehenden Stundungsvereinbarung überplanmäßig rückgeführt. Insgesamt soll das gesamte Stundungsvolumen bis spätestens Ende 2026 rückgeführt sein.

Die Eigenkapitalquote lag bei rund 68,4 % und damit weiterhin auf einem stabilen Niveau, das Eigenkapital mit 161,1 Millionen Euro bewegte sich leicht über dem Vorjahr.

Die Darlehensaufnahme für den Erwerb der Geschäftsanteile der Gesellschaft, die das Gebäude Tübinger Straße 6 im Bestand hält, in Höhe von 7,0 Millionen Euro ließ die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf 50,2 Millionen Euro ansteigen. Der Kreditbestand umfasst nahezu ausschließlich endfällige Darlehen mit Laufzeiten bis längstens 2033, die rund 98,8 % ausmachen. Der Durchschnittszinssatz liegt bei 2,16 %. Insgesamt zeigten die gesamten Verbindlichkeiten einen Anstieg auf 63,7 Millionen Euro, nach 56,7 Millionen Euro im vorherigen Berichtszeitraum.

Nun zur Ertragslage meine sehr geehrten Damen und Herren.

Die Umsatzerlöse verbesserten sich um 0,4 Millionen Euro auf 4,7 Millionen Euro. Die Pacht Erlöse beider Hotels (Hotelausstattung), lagen bei 1,3 Millionen Euro und damit um 0,3 Millionen Euro über dem Jahr 2022, was auf erstmals angefallene Umsatzpachterlöse zurückzuführen ist. Verkaufs- und entwicklungsbedingt verminderten sich die Mieterlöse um 0,2 Millionen Euro auf 1,8 Millionen Euro, was auf der negative Kompensation der Mieterlösrückgänge aus dem Verkauf des Objektes Dornstetten (- 0,1 Millionen Euro) sowie aus der Entmietung des Gebäudes Rotebühlplatz (- 0,2 Millionen Euro) bei gleichzeitigen vorgenommenen Indexerhöhungen in Höhe von 0,1 Millionen Euro begründet liegt. Höhere Vorauszahlungen und Vorjahresabrechnungen der Hotels, steigerten die Erlöse aus Mietnebenkosten um 0,2 Millionen Euro auf 0,6 Millionen Euro. Bedingt durch die Personalkostensteigerungen erhöhten sich die Erlöse aus der Konzernumlage um 0,1 Millionen Euro auf 0,9 Millionen Euro.

Der strategische Verkauf des Light Industrial Gebäudes im August 2023 führte zu einem Verkaufspreis von 4,35 Millionen Euro, hierdurch wurde ein Buchgewinn in Höhe von 1,2 Millionen Euro erzielt, so dass sich die sonstigen betrieblichen Erträge auf 1,6 Millionen Euro, nach 0,4 Millionen Euro im Vorjahr, erhöhten.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen in Höhe von 1,6 Millionen Euro lagen auf Vorjahresniveau. Rund 57 % oder 0,9 Millionen Euro davon betreffen die Assetklasse Hotels.

Die Aufwendungen für den Betrieb betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr 0,7 Millionen Euro und waren um 0,1 Millionen Euro über dem Vorjahr, was vor allem auf erhöhte Betriebskosten, infolge der verbesserten Auslastung der beiden Hotels und auf gestiegene Instandhaltungsaufwendungen, bedingt durch die Entmietung und Abbruchmaßnahmen für das Objekt Rotebühlplatz 18, zurückzuführen ist. Zudem steigerten sich die Aufwendungen für die Verwaltung um 0,5 Millionen Euro auf 3,8 Millionen Euro. Diese erstreckten sich auf erhöhte Dienstleistungsaufwendungen der zentral agierenden Tochtergesellschaft STINAG Real Estate GmbH infolge allgemeiner Gehaltssteigerungen sowie des Ausbaus des Personalbestandes (0,2 Millionen Euro), auf die für künftige Investments abgeschlossenen Zinssicherungen die einer Drohverlustrückstellung bedurften (0,2 Millionen Euro) sowie auf höher anfallenden Rechts- und Beratungsaufwendungen im Rahmen des im Januar 2023 vorgenommenen Abschlusses des Share Deal Vertrages, des angeschlossenen Formwechsels und weiterer aktien- und kapitalmarktrechtlicher Fragestellungen. Insgesamt führte die positive Entwicklung der Umsatzerlöse, vor allem aber der Veräußerungsgewinn aus dem Immobilienverkauf, trotz erhöhter betrieblicher Aufwendungen zu einem deutlich verbesserten EBIT zum 31. Dezember 2023 im Vergleich zum Vorjahr (+ 1,0 Millionen Euro).

Das für die Dividende relevante Zins- und Finanzergebnis steigerte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 9,0 Millionen Euro, nach 8,6 Millionen Euro im Vorjahr. Die Immobilientochtergesellschaften schütteten ihre Jahresergebnisse aus 2023 in Höhe von 10,1 Millionen Euro vollständig an die Muttergesellschaft aus. Zu diesem deutlichen Anstieg trugen vor allem der positive Verlauf der Geschäftsentwicklung der Hotels mit einem Plus von rund 1,4 Millionen Euro und die erstmals ganzjährige Vereinnahmung der Mieten des Ende 2022 neu ausgerichteten und vermieteten Geschäftshauses Marktstraße 6 in Stuttgart mit einer Erhöhung um 0,2 Millionen Euro bei. Infolge der Zinserhöhungen wurden Festgeldzinsen vereinnahmt, die zu wachsenden sonstigen Zinserträgen von rund 0,1 Millionen Euro führten. Der Ertragsseite stehen Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsaufwendungen von 1,2 Millionen Euro gegenüber, die ausschließlich auf Finanzierungen des Immobilienbestandes zurückzuführen sind. Dabei lagen die Zinsen für bislang bestehende Bankdarlehen bei 0,4 Millionen Euro, für die Neuaufnahme des Darlehens die Immobilie Tübinger Straße 6 in Stuttgart betreffend bei 0,2 Millionen Euro und für die erstmalig ganzjährig angefallenen Zinsaufwendungen aus der im Vorjahr vorgenommenen Refinanzierungen von drei bislang vollständig eigenkapitalfinanzierter Bestandsobjekte bei 0,5 Millionen Euro.

Unter Berücksichtigung der Ertragssteuern sowie sonstigen Steuern in Höhe von 1,7 Millionen Euro (Vorjahr: 1,3 Millionen Euro), wurde ein um 1,0 Millionen Euro höherer Jahresüberschuss von 7,3 Millionen Euro im Geschäftsjahr 2023 erzielt. Die Prognose aus dem Vorjahr wurde damit mehr als erreicht.

Dividendenanpassung aufgrund Ergebnissteigerung

Ich komme zur Entwicklung der diesjährigen vorgeschlagenen Höhe der Dividendenausschüttung meine sehr geehrten Aktionärinnen und Aktionäre.

Aufgrund der erfreulichen, planmäßig eingetretenen Ergebnis- und Cashflowentwicklung im Jahr 2023, wollen wir unsere Aktionäre an dieser Verbesserung beteiligen. Deshalb schlagen wir der Hauptversammlung vor, für das Geschäftsjahr 2023 eine Dividende von 0,48 Euro pro Aktie, anstatt wie im Vorjahr 0,42 Euro pro Aktie auszuschütten.

Wie bereits zuvor ausgeführt, hat die strategische Dividendenpolitik seit 2020 dazu geführt, dass wir auf Basis der eingetretenen verbesserten Liquiditätsausstattung unsere Eigenkapitalsituation trotz den Ergebnisrückgängen während der Coronaphase stabilisieren konnten, was sich wieder positiv auf unsere optimierten Zinskonditionen und das Finanzierungsvolumen

auswirkte. Schlussendlich ermöglichte diese Vorgehensweise unsere Investitionen, die wir in den vergangenen Jahren getätigt haben, bzw. noch tätigen werden und gewährt damit die Basis für den Ausbau des operativen Cashflows, des Ergebnisses und folglich die in angemessenen Schritten steigende Dividende. Diesen ersten Schritt konnten wir im Geschäftsjahr 2023 verzeichnen. Die Investitionen in die aktuellen Projektierungen sowie weitere Bestandskäufe werden in einzelnen Schritten bis 2026, bzw. 2027 eine Dividende auf ursprünglichem Niveau erlauben.

Klar ist auch, dass die Dividendenhöhen in den vergangenen Jahren nicht unbedingt eine stabile, bzw. steigende Aktienkursentwicklung unterstützt. Die teilweise Ausschüttung von den vorhandenen bilanziellen Gewinnrücklagen wäre jedoch der eindeutig falsche Weg, eine Dividendenzahlung von 0,75 Euro je Aktie zu gewähren. Denn damit würde zum einen die solide und für unsere Geschäftsentwicklung wichtige Eigenkapitalsituation belastet, zum anderen würde unsere Liquiditäts- und Finanzausstattungssituation angegriffen werden. Beides sind keine adäquaten Wege den Aktienkurs zu stabilisieren, weshalb wir diese für uns nicht gangbare Alternative auch nie ernsthaft in Erwägung gezogen haben.

Ausblick 2024 bis 2026

Meine sehr geehrten Damen und Herren, nun noch einige Erläuterungen zur Prognose der Jahre 2024, 2025 und 2026.

Die Perspektive in den Jahren 2024 bis 2026 erstreckt sich auf die derzeitige Immobilien-Investitionspipeline mit der Revitalisierung der Geschäftshäuser Tübinger Straße 6 sowie Tübinger Straße 17b in Stuttgart, der Projektentwicklung und den Neubau der Königstraße 51 in Stuttgart, der Übernahme der fertiggestellten Wohnimmobilienentwicklung Neue Mitte Bickenbach sowie der Neuausrichtung des Gebäudes Rotebühlplatz 18 in Stuttgart. Damit bietet dieser Ausbau des STINAG Immobilienportfolios die Basis für das stetige Umsatz-, Ergebnis- und Cashflow-Wachstum des STINAG-Konzerns. Zusammengefasst werden aus diesen aktuellen Projektierungen anteilige Beiträge zu den Mieterlösen, Jahrergebnissen sowie Cashflows jedoch frühestens ab Mitte 2026 vereinnahmt werden können. Die Ausnahme bildet lediglich die Wohnimmobilienentwicklung Bickenbach, die bereits Ende 2024 in unseren Bestand übergehen und aller Voraussicht nach ab Mitte 2025 vollvermietet sein wird sowie die Neuausrichtung des kleineren Objektes Rotebühlplatz 18.

Wie Sie aktuell aber auch aus dem Geschäftsfortgang der vergangenen Jahre sehen, bilden wir eine rollierende kurz-, mittel- und langfristige Investitionspipeline mit Investitionen in reine Bestandserwerbe, in Bestandserwerbe mit angeschlossener Revitalisierung oder in Projektentwicklungen um genau diese stetige Performancesteigerung zu erreichen. Um jedoch die Ergebnisperformance jährlich konstant zu steigern, wird unsere Projektpipeline um den Erwerb von mittel- und langfristig vermieteten Bestandsimmobilien ohne Sanierungsnotwendigkeit ergänzt, die sofort zur Ergebnis- und Cashflowsteigerung beitragen. Dieses Vorgehen wurde bereits im Oktober 2022 mit dem Erwerb des neuerbauten Bürogebäudes CarlsCube entsprechend gehandhabt. Dabei werden wir uns im Wesentlichen auf die Assetklassen Pflege- und Seniorenimmobilien sowie Ärztehäuser / Gesundheitszentren und im geringeren Umfang auf die Immobilienklasse Geschäftshäuser konzentrieren. Ziel ist es, in den kommenden drei Jahren hierfür ein Investitionsvolumen von 60 bis 70 Millionen Euro einzusetzen. Zugleich wird damit auch wiederum eine risikooptimierte Ausgewogenheit zwischen den Immobilienklassen im STINAG-Portfolio geschaffen werden können. Hierdurch ist es möglich, eine nochmalige jährliche Erhöhung der Mieterlöse sowie des Ergebnisses sowie Cashflows zwischen 10 % und 15 % konzernweit zu erlangen.

Insgesamt wird durch das Vermietungsgeschäft unseres Bestandsportfolios in den kommenden Jahren bis zur Fertigstellung der jeweiligen Projektierungen eine angemessen wachsende Entwicklung der Umsatz-, Ergebnis- und Liquiditätssituation erwartet. Der nachfolgende zahlenmäßige Ausblick auf die Jahre 2024 bis 2026 ist ohne die weiteren Investitionen in Bestandobjekte zu verstehen.

Für 2024 wird konzernweit mit nahezu konstant verlaufenden Umsatzerlöse im Vergleich zu 2023 gerechnet. Zwar führen Indexerhöhungen über das gesamte Immobilienportfolio hinweg, vor allem aber die erstmalig ganzjährige Vermietung der im April 2024 bezogenen Erdgeschossfläche des Geschäftshauses Königstraße 45, der zeitanteiligen Pachterlöse ab Herbst 2024 aus dem dann revitalisierten Objekt Rotebühlplatz 18 sowie der weiter höheren Pachterlöse der beiden Hotels zu einem Anstieg der Gesamtmieterlöse. Diese werden jedoch infolge der Entmietung der Objekte in der Tübinger Straße sowie dem Verkauf des Light Industrial Gebäudes in Dornstetten komplett kompensiert. Der Konzernjahresüberschuss wird aufgrund des Nichtanfalls von Verkaufserlösen folglich unter dem Jahr 2023 liegen.

Vor allem ab 2025 dürften sich mit erfolgreicher Fertigstellung und kompletter Vermietung des Wohnbauprojektes Bickenbach erfreuliche zeitanteilige Effekte bei den Mieterlöse ergeben, ebenso infolge der ganzjährigen Vermietung des Rotebühlplatzes 18, so dass die Konzern-Umsatzerlöse unter Einbeziehung einer nochmaligen Verbesserung der Hotelpachterlöse bei rund 29,0 Millionen Euro liegen dürften. Das Jahresergebnis wird sich aller Voraussicht nach leicht über dem Jahr 2023 bewegen.

Ab 2026 sollten neben den jährlich anfallenden Indexauswirkungen der Bestandsmietverträge erstmals anteilige Mieterlöse aus den Projektierungen von rund 1,0 Millionen Euro und der ganzjährigen Mieterlöse des Wohnobjektes Bickenbach mit einem Plus von rund 0,7 Millionen Euro generiert werden können, die sich unter Berücksichtigung erhöhter Abschreibungen, sonstigen betrieblichen Aufwendungen sowie Zinsaufwendungen ebenfalls deutlich positiv auf Ergebnis (Plus 1,0 Millionen Euro) und Cashflow auswirken.

Im Geschäftsjahr 2027 zeigen sich aller Voraussicht nach die Mieterlöse nochmals mit einem deutlichen Plus von rund 2,0 Millionen Euro aufgrund der erstmalig ganzjährigen Einbeziehung der in 2026 realisierten und vermieteten Projekte, so dass die Umsatzerlöse bei deutlich über 30,0 Millionen Euro erwartet werden, die zu einer weiteren Verbesserung des Jahresergebnisses und Cashflows führen werden

Betrachten wir die STINAG Stuttgart Invest AG, deren Ergebnisentwicklung aus der Auskehrung der Jahresergebnisse der Tochtergesellschaften resultiert, wird in 2024 ein leicht unter dem Geschäftsjahr 2023 liegender Jahresüberschuss erwirtschaftet. Ab 2025 wird es zu einer stetigen Steigerung kommen - die Basis für die weiteren Dividendenanpassungen.

Dank und Beendigung

Meine sehr geehrten Aktionärinnen und Aktionäre, ich hoffe Ihnen mit meinen Ausführungen einen guten Überblick zu der aktuellen Lage, zu unseren Investitionsaktivitäten sowie der Zukunftsperspektive der nächsten Jahre gegeben zu haben und danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.

An dieser Stelle möchte ich auch meinen großen Dank an das gesamte Aufsichtsratsgremium für die stets vertrauensvolle, transparente und zielführende Zusammenarbeit im Rahmen der aktuellen Herausforderungen, aussprechen. Vielen Dank hierfür.

Mein Dank gilt ebenfalls allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der STINAG. Ohne ihren außerordentlichen Einsatz wäre die erfolgreiche Geschäftsentwicklung sowie die stetige Zukunftsausrichtung in diesem herausfordernden Marktumfeld und damit das Erreichen der gesetzten Wachstumsziele nicht möglich gewesen.

Herzlichen Dank!