

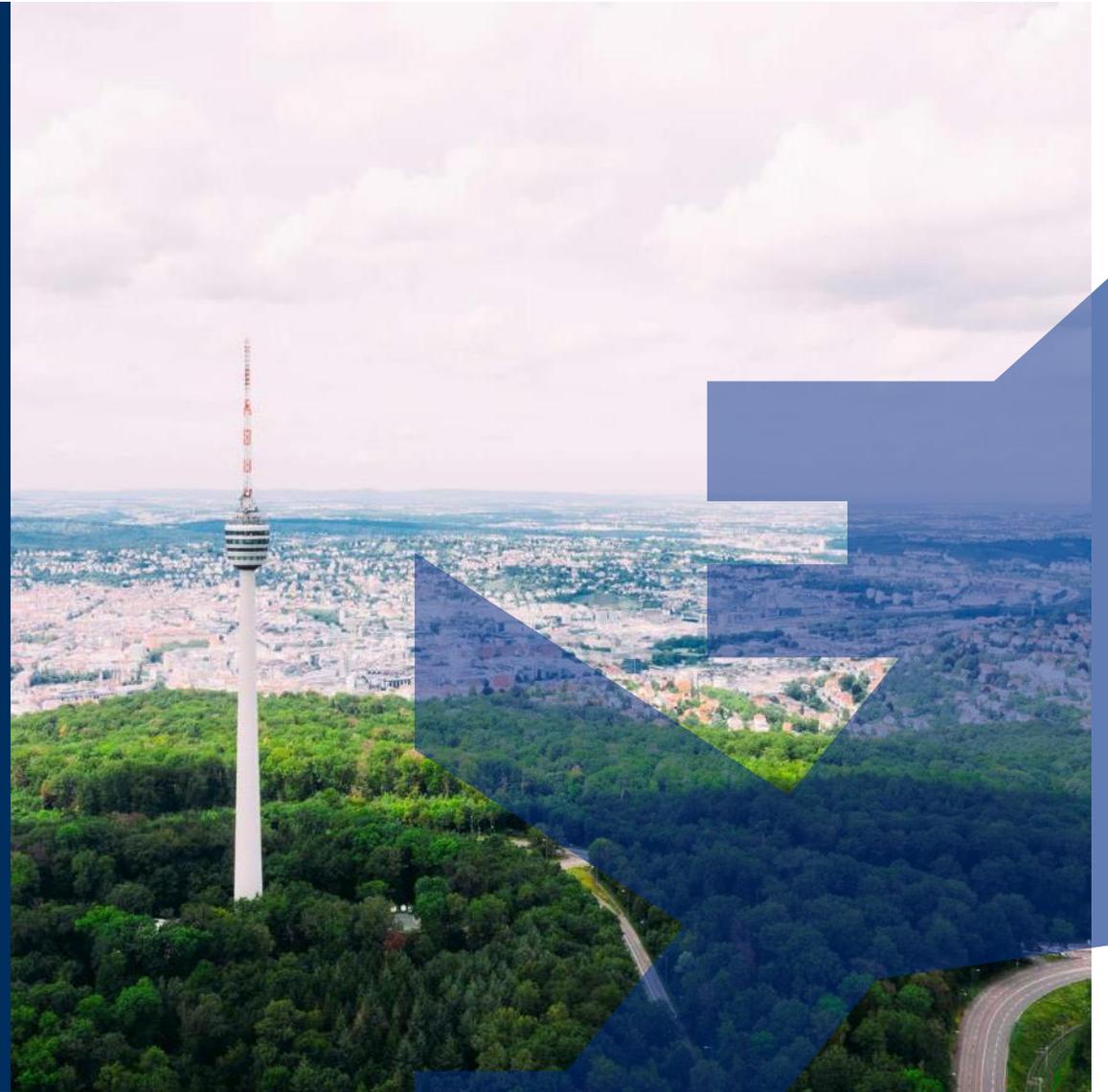


**STINAG**  
STUTT GART INVEST AG

*FACHTHEMA „IMMOBILIEN“*

# 39. MKK – MÜNCHNER KAPITALMARKT KONFERENZ

# 02.04.2025



# INHALT

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

*KAPITEL 1*

# **IMMOBILIEN-AKTIVITÄTEN 2024 DER STINAG-GRUPPE**



# KERNAUSSAGEN IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

## ENTWICKLUNG 2024

### ■ KONJUNKTURENTWICKLUNG

- Der Wirtschaftsstandort Deutschland befindet sich in einer Konjunktur- und Strukturkrise.
- Der Transformationsprozess in Deutschland (Demografie, Digitalisierung, Dekarbonisierung, Deglobalisierung und Deindustrialisierung) ist in vollem Gange.
- Die geopolitischen Spannungen haben vielseitige Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft.
- Standortprobleme Deutschlands müssen mittels zügiger Reformen gelöst werden.
- Inflation sank auf 2,2 % zum Jahresende 2024.

### ■ EZB-ZINSPOLITIK UND ZINSENTWICKLUNG

- Restriktive Geldpolitik der EZB wurde im Laufe 2024 gelockert.
- Schrittweise Reduzierung des EZB-Leitzinses auf aktuell 2,5 %.
- Langfristzinsen bleiben weiterhin auf hohem Niveau.
- Für den Immobilienmarkt positiver Impuls aus besserer Planbarkeit mit geringerer Volatilität in 2025.

### ■ IMMOBILIENMARKT 2024 - STABILISIERUNG UND LEICHTER AUFWÄRTSTREND.

- Immobilienmarkt hat eine nachfrage- und angebotsadäquate Performance erreicht, ohne Spekulationseinfluss, damit ist die Chance gegeben, zu einer soliden Anlageklasse zurückzukehren.
  - Basis für gesunde Immobilienaktivitäten - Immobilieninvestments sind aktuell wieder attraktiver als im Vorjahr.
  - Neue Preisnormalität ist eingetreten.
  - Stabilisierung von Bruttoanfangsrenditen - Spitzenrenditen zwischen 4,1 % und 4,8 % (je nach Assetklasse), Spezialimmobilien (Hotel und klassische Pflege) liegen bei bis zu 5,25 %.
  - Neu ausgerichteter Immobilienzyklus.
- Refinanzierung von Immobilien nach wie vor schwierig, aufgrund eines erheblichen Abwertungsbedarfs.
- Trendentwicklungen haben auf dem Immobilienmarkt einen erheblichen Einfluss (Demografie, Digitalisierung, Dekarbonisierung, Work-Life-Balance, Einkaufsverhalten, Smart-Citys).

# ENTWICKLUNGEN AUF DEM IMMOBILIENMARKT PER 31.12.2024

## TRANSAKTIONSMARKT STUTT GART

### ■ INVESTMENTVOLUMEN 2024 LAG BEI 654 MIO. EURO, DAVON 452 MIO. EURO GEWERBE (+0,7 % ZUM VORJAHR).

- Die größten Transaktionen wurden in der zweiten Jahreshälfte getätigt. → Erstes Anziehen der Nachfrage nach Gewerbeobjekten.
- Käuferseite war geprägt von Family Offices und Privatinvestoren. Auf der Verkäuferseite institutionelle Investoren.
- Nachfrage erstreckte sich schwerpunktmäßig auf Immobilien in City- und Innenstadtlagen im Core-Segment, periphere Lagen mit hohem Risikopotenzial.
- Bei 90 % der Transaktionen befanden sich die Immobilien in City- und Innenstadtlage.

### ■ PREISENTWICKLUNG – VORSTELLUNGEN KÄUFER UND VERKÄUFER HABEN SICH ANGEPA SST.

- Adjustierte Preisvorstellungen der Verkäufer hat stattgefunden.
- Investoren sind zu angemessenen Kaufpreiskriterien wieder aktiver auf dem Immobilienmarkt.
- Grund: Zinsniveau auf den Finanz- und Anlagemärkten ist berechenbarer geworden infolge der EZB-Zinspolitik.

### ■ ALS ASSETKLASSEN WURDEN GEMISCHT GENUTZTE OBJEKTE VERSTÄRKT NACHGEFRAGT.

- Die gemischt genutzten Immobilien nehmen einen Anteil von 48 % am Transaktionsvolumen ein.
- Der Anteil von Hotels lag bei 17 %, Büroobjekte bei 18 %.
- Hotelimmobilieninvestments nehmen an Fahrt auf - äußerst positive Marktstimmung gemäß Immobilienklima-Index.

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

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

# ENTWICKLUNGEN AUF DEM IMMOBILIENMARKT PER 31.12.2024

## VERMIETUNGSMARKT STUTT GART

### ■ DAS VERMIETUNGSVOLUMEN NAHM WIEDER DEUTLICH AN FAHRT AUF.

- Der Büroflächenumsatz verzeichnete in Stuttgart ein Plus von knapp 25,5 % und liegt bei rund 197.000 m<sup>2</sup>.  
→ deutlichster Anstieg zusammen mit München im Vergleich der TOP 7.
- Der Flächenumsatz 2024 lag im Vergleich zum 10-Jahres-Durchschnitt mit 247.100 m<sup>2</sup> deutlich darunter.
- Mit 33 % am Flächenumsatz war die öffentliche Hand größter Mieter.
- ESG-Konformität und Energie- und Nutzungseffizienz der Mietflächen ist bei der Vermietung äußerst relevant.

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

- Zentrumsanlagen nehmen rund 38 % des Flächenumsatzes ein.

### ■ LEERSTAND UND FERTIGSTELLUNGSVOLUMEN – ZENTRUMSLAGEN WEITERHIN ATTRAKTIV

- Durchschnittlicher Leerstand stieg um 0,7 % auf 5,8 %.
- Hohe Leerstände in den peripheren Lagen steigen weiter (Leerstandsquote 8 %).
- Niedrige Leerstandsquote in City und Innenstadt, liegt bei 3,0 %.
- Das Fertigstellungsvolumen lag bei 40.600 m<sup>2</sup>, bis Ende 2026 wird das Fertigstellungsvolumen weiter ansteigen, ebenso die Leerstandsquote, ab 2027 deutlicher Rückgang bei gleichbleibender/steigender Nachfrage nach 1A-Flächen.
- Ab 2027 deutliche Reduzierung der Bautätigkeit - spürbare Verknappung von modernen Flächen.

### ■ SPITZEN- UND DURCHSCHNITTSMIETEN.

- Spitzenmieten liegen stabil bei 37,00 Euro pro m<sup>2</sup> (+6 %).
- Durchschnittsmieten stiegen um 29 % auf 22,30 Euro m<sup>2</sup>. Grund: Großanmietungen der Stadt / des Landes.

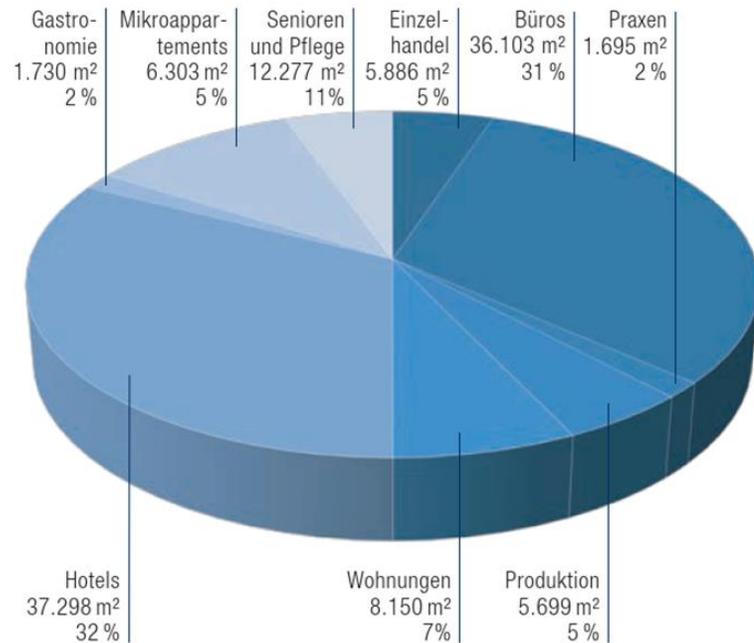
### ■ AUSBLICK 2025

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

# ENTWICKLUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS 2023 VS 2024 NUTZFLÄCHE

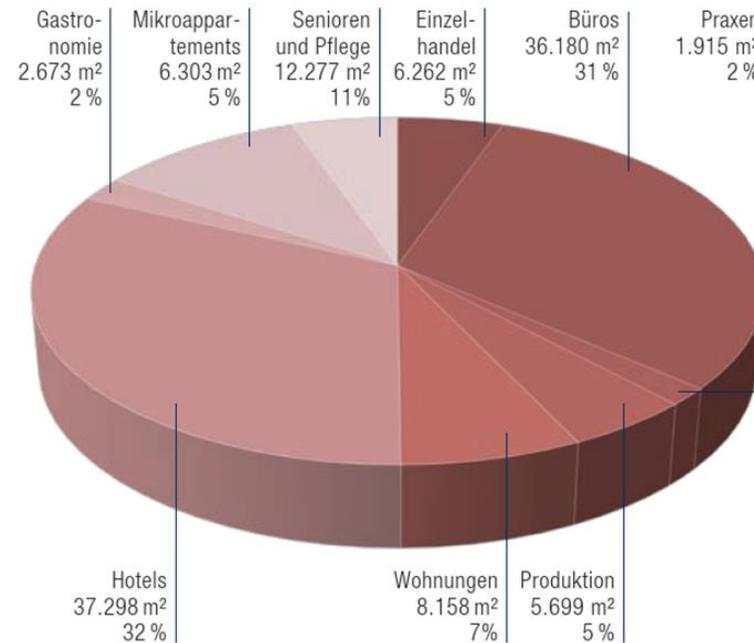
## Immobilienbestand 2024 der STINAG-Gruppe

(Nutzfläche 2024: 115.142 m<sup>2</sup>)



## Immobilienbestand 2023 der STINAG-Gruppe

(Nutzfläche 2023: 116.764 m<sup>2</sup>)



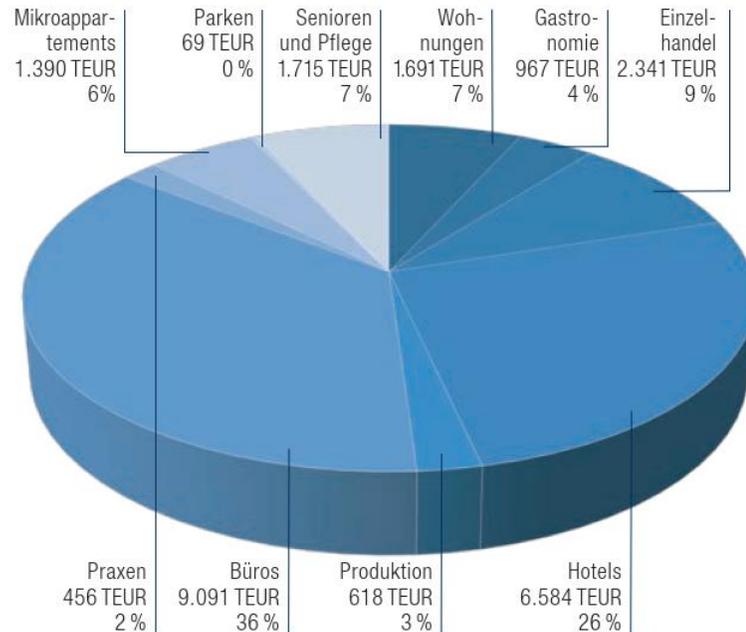
### ■ AKTUELL PER 31.12.2024

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

# ENTWICKLUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS 2023 VS 2024 NETTO-MIETERLÖSE

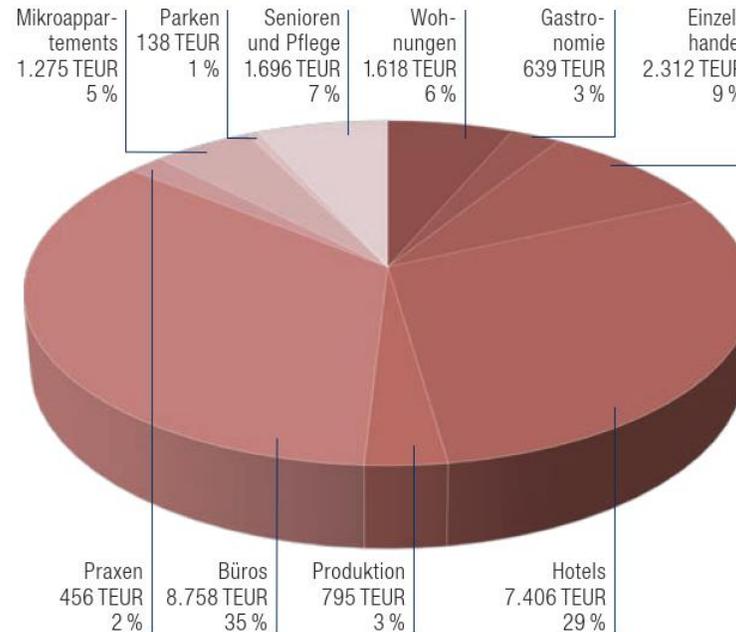
## Immobilienbestand 2024 der STINAG-Gruppe

(Nettomietenlöhne 2024: 24,9 Millionen EUR)



## Immobilienbestand 2023 der STINAG-Gruppe

(Nettomietenlöhne 2023: 25,1 Millionen EUR)



### ■ AKTUELL PER 31.12.2024

- Keine Immobilienerwerbe, vorgesehen erst ab 2025 aufgrund Marktstabilisierung und Vorhandensein potenzieller, attraktiver Investitionsalternativen.
- Steigerung Mieterlöse um 0,7 Millionen Euro aus Indexerhöhungen sowie ganzjährige Mieterlöse Block House (Königstraße 45). Überkompensation durch entwicklungsbedingte Mietrückgänge sowie periodenfremde Mieterlöse Hotels (Umsatzpachten 2021 bis 2023.)

# AKTUELLE PROJEKTIERUNGEN - GESAMTBETRACHTUNG

Rotebühlplatz 18 – Immobilie wurde im Dezember 2024 fertiggestellt und ist voll vermietet.

Die eigene Projektentwicklung von drei Geschäftshäusern in der Stuttgarter Innenstadt

## ■ Tübinger Straße 17b

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

## ■ Tübinger Straße 6

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

## ■ Königstraße 51

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

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

■ Wohnprojektentwicklung Neue Mitte Bickenbach

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

# PROJEKTENTWICKLUNG

## ROTEBÜHLPLATZ 18



### ■ Projektedaten

- Baujahr 1890.
- 5 Geschosse oberirdisch / 1 Geschoss unterirdisch.
- Bruttogeschossfläche 770 m<sup>2</sup>
- Mietfläche 410 m<sup>2</sup>

### ■ Fertigstellung Dezember 2024 erfolgt

- Eröffnung Gastronomie Dezember 2024.
- Wohnungen sind vermietet.

### ■ Revitalisierungskosten 2,0 Mio. Euro.

### ■ Jahresmiete 0,3 Mio. Euro.

---

**GASTRONOMIEFLÄCHE**  
168 m<sup>2</sup>

---

**WOHNFLÄCHE**  
242 m<sup>2</sup>

---

**BUCHWERT**  
-

---

**GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**  
117 m<sup>2</sup>

# PROJEKTENTWICKLUNG TÜBINGER STRASSE 17B



## ■ Projektedaten

- Baujahr 1899 –Denkmalschutz.
- 6 Geschosse oberirdisch / 1 Geschosse unterirdisch.
- Bruttogeschossfläche 4.297 m<sup>2</sup>.
- Mietfläche 2.600 m<sup>2</sup>

## ■ Aktueller Projektstand

- Baugenehmigung liegt vor.
- Komplette Entmietung zum 31.01.2025.

## ■ Revitalisierungskosten 9,1 Mio. Euro.

## ■ Jahresmiete 0,9 Mio. Euro.

---

**BÜRO-/PRAXISFLÄCHE**  
1.700 m<sup>2</sup>

---



---

**WOHNFLÄCHE**  
900 m<sup>2</sup>

---



---

**KAUFPREIS**  
9,7 Millionen Euro.

---



---

**GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**  
800 m<sup>2</sup>

---

# PROJEKTENTWICKLUNG TÜBINGER STRASSE 6



## ■ Projektedaten

- Baujahr 1911 – kein Denkmalschutz.
- 6 Geschosse oberirdisch / 1 Geschoss unterirdisch.
- Bruttogeschossfläche 4.325 m<sup>2</sup>.
- Revitalisierte Mietfläche 2.858,50 m<sup>2</sup>

## ■ Aktueller Projektstand

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

## ■ Revitalisierungskosten 11,3 Mio. Euro.

## ■ Jahresmiete 1,1 Mio. Euro.

---

**BÜRO-/PRAXISFLÄCHE**  
2.450 m<sup>2</sup>

---



---

**EINZELHANDELSFLÄCHE**  
409 m<sup>2</sup>

---



---

**KAUFPREIS**  
12,25 Millionen Euro.

---

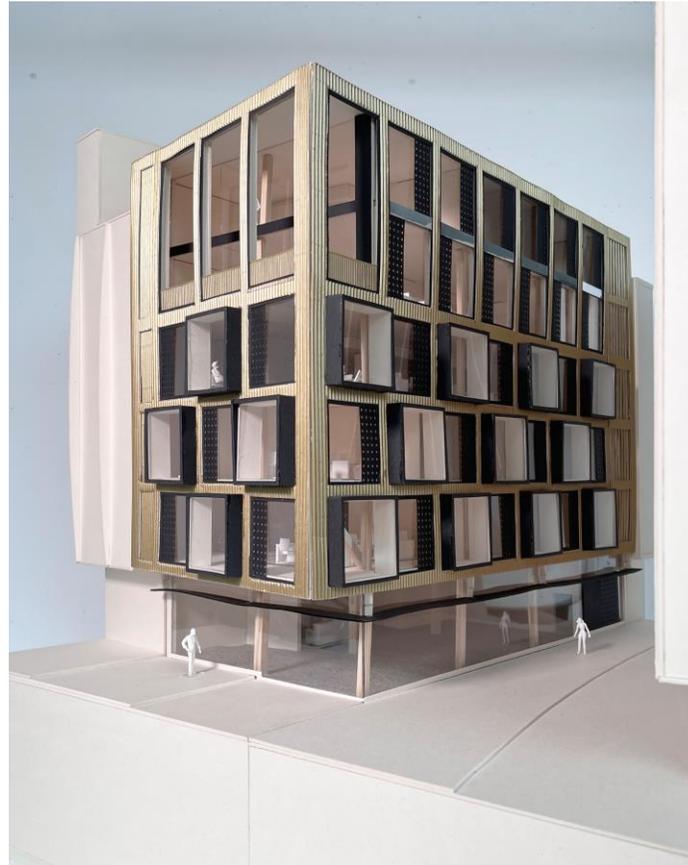


---

**GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**  
884 m<sup>2</sup>

---

# PROJEKTENTWICKLUNG KÖNIGSTRASSE 51



## ■ Projektedaten

- Baujahr 1969.
- 6 Geschosse oberirdisch / 4 Geschosse unterirdisch.
- Bruttogeschossfläche 2.900 m<sup>2</sup>
- Mietfläche 1.800 m<sup>2</sup>

## ■ Aktueller Projektstand

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

## ■ Neubaukosten 13,8 Mio. Euro.

## ■ Jahresmiete 0,6 Mio. Euro.

---

**BÜRO-/PRAXISFLÄCHE**  
1.200 m<sup>2</sup>

---

**EINZELHANDELSFLÄCHE**  
215 m<sup>2</sup>

---

**CLUB**  
385 m<sup>2</sup>

---

**GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**  
800 m<sup>2</sup>

# FORWARD-DEAL BICKENBACH



## ■ Projektedaten

- Baujahr 2024.
- 6 Baukörper mit 74 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten
- 171 PKW-Stellplätze
- Bruttogeschossfläche 7.331 m<sup>2</sup>

## ■ Aktueller Projektstand

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

## ■ Jahresmiete ca. 1,5 Mio. Euro.

→ Mietgarantie 17 Monate

---

**WOHNFLÄCHE**  
6.508 m<sup>2</sup>

---

**GEWERBEFLÄCHE**  
823 m<sup>2</sup>

---

**KAUFPREIS**  
36,35 Millionen Euro

---

**GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**  
5.976 m<sup>2</sup>

*KAPITEL 2*

# **JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2024**

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



## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG - KONZERNABSCHLUSS

	Ist 2024 TEUR	Ist 2023 TEUR	Abweichung TEUR	Erläuterung Ist 24 / Ist 2023
<b>Umsatzerlöse</b>	28.714	28.076	638	Erhöhung Mieterlöse um 0,7 Mio. EUR, zugleich teilweise Kompensation durch entwicklungsbedingte Mieterlösrückgänge. Zudem erhöhte Mietnebenkostenerlöse.
<b>Sonstige Betriebliche Erträge</b>	1.792	2.044	-252	Erhöhte Rückstellungsaufösungen von 1,0 Mio. EUR, keine Immobilienverkäufe.
<b>Aufwendungen für bezogene Leistungen</b>	1.478	1.467	11	-
<b>Personalaufwand</b>	2.540	2.255	285	Erhöhter Personalstand sowie allgemeine Gehaltssteigerungen.
<b>Abschreibungen</b>	8.748	9.086	-338	Entwicklungsbedingter Abschreibungs-Stopp Tü6 sowie ganzjährige Auswirkung aus Verkauf Dornstetten (08/2023).
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	7.560	6.036	1-524	Erhöhte Betriebskosten von 0,5 Mio. EUR (Betriebsnebenkosten) sowie Verwaltungskosten infolge Risikovorsorge für den Rücktritt Bickenbach (TEUR 500).
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>10.180</b>	<b>11.276</b>	<b>-1.096</b>	
<b>Zinserträge</b>	332	136	196	-
<b>Zinsaufwendungen</b>	2.975	3.066	-91	-
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-2.643</b>	<b>-2.930</b>	<b>-287</b>	
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	1.183	1.223	-40	-
<b>Sonstige Steuern</b>	1.083	809	274	-
<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>5.271</b>	<b>6.314</b>	<b>-1.043</b>	

## GESCHÄFTSKENNZAHLEN 2024 – KONZERNABSCHLUSS STINAG-KONZERN

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

## GESCHÄFTSKENNZAHLEN 2024 – KONZERNABSCHLUSS STINAG-KONZERN

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

## IMMOBILIENSPEZIFISCHE KPI'S 2020 / 2024

Kennzahlen Ertragslage		2024	2023	2022	2021	2020
Umsatzerlöse	Mio. EUR	28,7	28,1	24,4	21,6	19,2
Mieterlöse	Mio. EUR	24,8	25,1	22,0	19,2	17,1
Betriebskosten	Mio. EUR	4,7	4,2	3,5	2,9	2,6
Mietforderungen	Mio. EUR	4,3	5,6	5,6	7,1	3,5
Mietausfall	Mio. EUR	0	0	0,2	0,1	0,4
EWB	Mio. EUR	0,7	0,5	0,5	1,4	2,1
Nutzfläche	m <sup>2</sup>	115.142	116.764	116.683	106.221	100.385
Leerstand	%	1,8	1,0	0,95	1,0	1,5
Rendite	%	65,9	72,6	70,5	74,5	71,4
Mitarbeiter	zum 31.12.	20	20	15	16	14

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG - EINZELABSCHLUSS

	Ist 2024 TEUR	Ist 2023 TEUR	Abweichung TEUR	Erläuterung Ist 24 / Ist 23
<b>Umsatzerlöse</b>	5.061	4.711	350	Erhöhte Mietnebenkostenerlöse sowie erhöhte Konzernumlage bei gleichzeitig sinkenden Mieten (Verkauf Dornstetten sowie Sonder-effekte Hotels 2023).
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	446	1.552	-1.106	Keine Immobilienverkäufe in 2024.
<b>Abschreibungen</b>	1.330	1.547	-244	
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	5.542	4.674	868	Erhöhte Betriebskosten von 0,6 Mio. EUR (Betriebsnebenkosten) sowie erhöhte Verwaltungskosten für Dienstleistungsumlage.
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-1.365</b>	<b>42</b>	<b>-1.380</b>	
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>	11.016	10.065	951	
<b>Sonstige Zinserträge</b>	244	117	127	
<b>Finanzaufwendungen</b>	1.169	1.172	-3	
<b>Finanzergebnis</b>	<b>10.091</b>	<b>9.010</b>	<b>1.081</b>	
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	1.338	1.674	-336	
<b>Sonstige Steuern</b>	46	54	-8	
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>7.342</b>	<b>7.323</b>	<b>19</b>	

## GESCHÄFTSKENNZAHLEN 2024 – EINZELABSCHLUSS (INFORMATIV)

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

# FAZIT ZUR 5-JAHRES-ENTWICKLUNG 2020 - 2024

## INVESTMENT- UND GESCHÄFTSOPTIMIERUNGSAKTIVITÄTEN

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

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

#### → Dies ist das Ergebnis

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

### ■ Maßgebliche Geschäftsaktivitäten:

- Fertigstellung und Übernahme des Mikroapartmenthauses inklusive KiTa in Böblingen, Flugfeld.
- Rückkehr der Hotelinvestments zur ursprünglichen Umsatz- und Ergebnisstärke ab 2023, nach der Coronaphase.
- Erwerb des fertiggestellten und langfristig vollvermieteten Büroneubaus CarlsCube im Oktober 2022.
- Erwerb der zur Revitalisierung vorgesehenen Bestandsobjekte Tübinger Straße 6 und 17b.
- Optimierung des Immobilienbestandes durch Umnutzungen von Einzelhandelsflächen in Büro- und Praxisflächen.
- Fortlaufende Verbesserung der Mieterlöse der Bestandsobjekte infolge Indexierungen.

*KAPITEL 3*

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



# KURS- UND MARKTKAPITALISIERUNGSENTWICKLUNG



5-Jahres-Performance -37 %  
 3-Jahres-Performance -22 %

Kurs Dezember 2020 19,60 Euro  
 Kurs Dezember 2022 16,60 Euro  
 Kurs Dezember 2024 12,80 Euro

Marktkapitalisierung Dezember 2020 291,8 Mio. Euro  
 Marktkapitalisierung Dezember 2022 247,1 Mio. Euro  
 Marktkapitalisierung Dezember 2024 190,6 Mio. Euro

**vs.**

Aktueller Wert Immobilienportfolio 596,0 Mio. Euro  
 ./ Buchwert 31.12.2024 279,9 Mio. Euro  
 Stille Reserven 316,6 Mio. Euro  
 Stille Reserven (Abzug Bankdarlehen) 167,1 Mio. Euro

*KAPITEL 4*

# **AUSBLICK 2025, 2026 UND 2027**



# AUSBLICK 2025, 2026 UND 2027

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

Ab 2025 positive Ergebniseffekte durch

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

Ab Ende 2026 positive Ergebniseffekte durch

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

Ab Ende 2027 positive Ergebniseffekte durch

- die Realisierung der aktuell laufenden Projektentwicklung Tübinger Straße 6.

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

## ■ Weitere Investitionen in Bestandsimmobilien

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

## ■ Aktuelle Due Diligence-/Vertragsabschluss-Prozesse

- Betreutes Wohnen Großraum Stuttgart.
- SeniorLiving Süden von Baden-Württemberg.
- Geschäftshäuser in Top-Städten.
- Geschäftshaus / Mikrowohnen Heidelberg.



**STINAG**  
STUTT GART INVEST AG

# VIELEN DANK

*FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT*

**STINAG STUTT GART INVEST AG**

Heike Barth  
Tübinger Straße 41  
70178 Stuttgart

Postfach 10 43 51  
70038 Stuttgart

Telefon 0711 93313 600  
E-Mail [info@stinag-ag.de](mailto:info@stinag-ag.de)  
Web [www.stinag-ag.de](http://www.stinag-ag.de)