



STINAG
STUTT GART INVEST AG

20
|
25

GESCHÄFTSBERICHT

**STINAG STUTTGART INVEST AG
GESCHÄFTSBERICHT 2025**



Airport Hotel, Flughafen Stuttgart

**ENTWICKLUNGEN
MIT WERTSTEIGERNDEN
AUSSICHTEN.**

Kennzahlen der STINAG Stuttgart Invest AG

	2025	2024	2023	2022	2021
Eigenkapitalquote (%)	64,7	67,6	68,4	70,5	79,9
Zins- und Finanzergebnis (Mio. EUR)	7,4	10,1	9,0	8,6	8,5
Jahresüberschuss (Mio. EUR)	7,3	7,3	7,3	6,3	6,4
Ergebnis (EUR je Aktie)	0,49	0,49	0,49	0,42	0,43
Dividende (EUR je Aktie)	0,48	0,48	0,48	0,42	0,42
Ausschüttungssumme (Mio. EUR)	7,1	7,1	7,1	6,3	6,4
Ausschüttungsrendite (%)	3,24	3,75	3,66	2,53	2,10
Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV)	30,20	26,12	26,73	39,52	45,81
Cashflow nach DVFA (EUR je Aktie)	0,55	0,59	0,61	0,53	0,51
Börsenkurs (31.12.)	14,80	12,80	13,10	16,60	19,70
Marktkapitalisierung (Mio. EUR)	220,32	190,55	195,02	247,12	293,30

Kennzahlen des STINAG Stuttgart Invest AG Konzerns

	2025	2024	2023	2022	2021
Investitionen (Mio. EUR)	3,6	4,5	19,6	56,3	45,3 ¹⁾
Liquidität (Mio. EUR)	21,5	12,0	13,4	14,0	16,7
Eigenkapitalquote (%)	47,0	47,2	46,8	46,8	56,6
Eigenkapital (Mio. EUR)	150,4	149,4	151,3	151,3	152,4
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	156,3	149,5	154,1	148,8	99,1

¹⁾ 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

	2025	2024	2023	2022	2021
Umsatzerlöse (Mio. EUR)	28,6	28,7	28,1	24,4	21,6
Abschreibungen (Mio. EUR)	8,5	8,7	9,1	8,9	8,1
EBIT (Mio. EUR)	9,1	10,2	11,3	8,3	8,0
EBITDA (Mio. EUR)	17,6	18,9	20,4	17,2	16,1
EBIT-Marge (%)	31,8	35,6	40,2	34,0	37,0
EBITDA-Marge (%)	61,5	65,9	72,6	70,5	74,5
Ergebnis je Aktie (EUR)	0,55	0,35	0,42	0,35	0,31
Jahresergebnis (Mio. EUR)	8,2	5,3	6,3	5,1	4,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (Mio. EUR)	16,0	17,3	16,6	11,1	10,4
Mitarbeiter (zum 31.12.)	23	20	20	15	15

■ Brief des Vorstandes an die Aktionäre	6
<hr/>	
■ Bericht des Aufsichtsrates	9
<hr/>	
■ Mitglieder des Vorstandes	12
<hr/>	
■ Mitglieder des Aufsichtsrates	13
<hr/>	
■ Zusammengefasster Lagebericht	14
Grundlagen des Konzerns	16
Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung	17
Geschäftsverlauf der STINAG Stuttgart Invest AG	28
Geschäftsverlauf im STINAG-Konzern	32
Sonstige Erläuterungen und Angaben	39
<hr/>	
■ Jahresabschluss	48
Bilanz	50
Gewinn- und Verlustrechnung	51
Anhang	52
Entwicklung des Anlagevermögens	60
Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	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
Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	82
<hr/>	
■ Anteilsübersicht	86

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das Jahr 2025 war kein einfaches Jahr. Es war ein Jahr, das uns in Deutschland sehr deutlich vor Augen geführt hat, wie tiefgreifend die strukturellen Herausforderungen für den Wirtschaftsstandort und für den Immobilienmarkt insgesamt geworden sind. Zugleich hat es gezeigt, wie wichtig ein vorausschauendes, risikobewusstes und langfristig ausgerichtetes Handeln ist. Nicht Wachstumsaktionismus, sondern Substanz, finanzielle Stabilität und strategische Klarheit sind gerade in einem politischen und wirtschaftlichen Umfeld mit Unsicherheiten, Strukturschwächen und bedeutendem Wandel der Garant für ein langfristig erfolgreiches unternehmerisches Handeln. Damit war das Geschäftsjahr 2025 für die STINAG-Gruppe geprägt von klaren strategischen Entscheidungen in den Bereichen Risikosteuerung, Cashflow-Qualität und Zukunftsfähigkeit.

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung – Deutschland braucht dringend Reformen für eine Aufbruchstimmung

Deutschland verharrt weiterhin in einer Phase wirtschaftlicher Stagnation. Nach zwei Rezessionsjahren konnte 2025 zwar formal ein leicht positives Wachstum verzeichnet werden, real jedoch blieb die wirtschaftliche Dynamik äußerst gering. Hohe Energiepreise, eine verhaltene globale Nachfrage, geopolitische Unsicherheiten sowie zunehmende Struktur-Standortnachteile wie Wettbewerbsfähigkeit und Beschäftigung belasten die Investitionsbereitschaft, die weiter rückläufig ist. Aus Unternehmenssicht besonders kritisch sind die strukturellen Herausforderungen, denen der Wirtschaftsstandort Deutschland gegenübersteht. Zu langsame Genehmigungsprozesse, eine überbordende Bürokratie, hohe steuerliche und regulatorische Belastungen sowie ein zunehmender Fachkräftemangel sind keine Randthemen für die Zukunft mehr, sondern wirken akut wie zentrale Wachstums- und Investitionsbremsen. Deutschland ist in zentralen Zukunftsfeldern nicht mehr dort, wo es sein müsste. Ohne tiefgreifende Reformen – insbesondere beim Bürokratieabbau, bei Investitionsanreizen, bei der Innovationsförderung und Fachkräftegewinnung – wird es nicht gelingen, die Wachstumskräfte nachhaltig zu stärken. Diese aktuell bestehenden Rahmenbedingungen mit einer fehlenden Planbarkeit und einer geringen Prozessgeschwindigkeit verzögern oder verhindern Investitionsentscheidungen, was nicht nur Industrie und Mittelstand, sondern zunehmend auch kapitalintensive Branchen wie die Immobilienwirtschaft betreffen.

Immobilienmarkt – Anpassung, Selektion und struktureller Wandel

Der deutsche Immobilienmarkt befindet sich nicht mehr in einer vorübergehenden Korrekturphase, sondern mitten in einem zukunftsweisenden Wandel. Die Zinswende hat die Spielregeln dauerhaft verändert. Immobilien sind heute wieder das, was sie immer sein sollten – kein primär renditegetriebenes Wachstumsinstrument, sondern eine langfristige, risiko-adjustierte Investition, bei der Cashflow Stabilität, Objektqualität, Lage, Drittverwendungsfähigkeit und ESG Konformität entscheidend für Werthaltigkeit und Finanzierbarkeit sind. Gleichzeitig bleibt das Finanzierungsumfeld weiterhin anspruchsvoll. Banken agieren sehr selektiv, verlangen höhere Eigenkapitalquoten und stellen nachhaltige Erträge in den Mittelpunkt der Kreditentscheidungen. Dies führt zu einer deutlichen Spreizung im Markt: Hochwertige, zukunftsfähige und ESG-konforme Immobilien in guten innerstädtischen Lagen bleiben gefragt, während Objekte mit strukturellen, energetischen oder standortbezogenen Defiziten zunehmend unter Druck geraten und damit ihre Marktgängigkeit verlieren. Gerade in den Segmenten Büro und Einzelhandel ist dieser Strukturwandel besonders sichtbar. Der „Flight to Quality“ setzt sich fort. Dies zeigt sich nicht nur bundesweit, sondern vor allem auch in Stuttgart und der Region. Insgesamt ist und bleibt die kaufkraftstarke Stadt Stuttgart ein starker Standort, aber auch hier gilt, dass der Markt keine Mittelmäßigkeit mehr verzeiht, Core-Objekte waren und sind die Zukunft. Diese Entwicklung ist herausfordernd – sie eröffnet gleichzeitig aber auch Chancen für Immobilienunternehmen, die bereit sind, aktiv zu investieren, zu revitalisieren, neu zu denken und ihre Portfolios strategisch weiterzuentwickeln.

Geschäftsentwicklung 2025 – Stabilität in einem anspruchsvollen Umfeld

Vor diesem Hintergrund war der Geschäftsverlauf der STINAG Stuttgart Invest AG und des STINAG-Konzerns im Jahr 2025 insgesamt als erfolgreich zu betrachten. In einem anspruchsvollen Marktumfeld haben wir klar Stabilität bewahrt und die finanzielle Handlungsfähigkeit weiter gestärkt.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage blieb stabil. Der Konzern erzielte Umsatzerlöse von 28,6 Millionen Euro, ein operatives Ergebnis (EBIT) von 9,1 Millionen Euro und einem operativen Cashflow von 16,0 Millionen Euro. Trotz schwieriger Marktbedingungen sowie einzelner Belastungen – insbesondere im Hotelbereich infolge der Insolvenz des Betreibers – konnte ein positives Konzernjahresergebnis von 8,2 Millionen Euro erwirtschaftet werden. Besonders hervorzuheben ist die weiterhin sehr solide Finanzierungsstruktur des Konzerns. Eine hohe Eigenkapitalquote, ein konservativer Loan-to-Value und langfristige Zinssicherungen verschaffen der STINAG-Gruppe gerade in einem

volatilen Marktumfeld Handlungsfähigkeit und Stabilität, gerade wenn Immobilienmärkte nervös sind. Die Liquidität konnte deutlich erhöht werden, was das Ergebnis einer bewusst konservativen Finanz- und Risikopolitik ist. Auf Einzelabschlussenebene der STINAG Stuttgart Invest AG bewegten sich Umsatz und Ergebnis erwartungsgemäß auf stabilem, erwartetem Niveau. Die Holdingfunktion mit einem weiterhin starken Finanzergebnis bildet die Grundlage für die nachhaltige Entwicklung des Konzerns.

Innerstädtische Projektentwicklungen – Gezielte Investitionen in Qualität

Ein zentraler Schwerpunkt im Geschäftsjahr 2025 lag und liegt auch weiterhin auf der konsequenten Weiterentwicklung unserer innerstädtischen Immobilienprojekte in Stuttgart, aktuell mit den Projekten Tübinger Straße 17b, Tübinger Straße 6/Kleine Königstraße 1 sowie der geplanten Revitalisierung der Gymnasiumstraße 1. Zugleich wurde aus genehmigungsrechtlicher und schlussendlich wirtschaftlicher Sicht mit der problematischen Projektentwicklung Königstraße 51 ein potenzieller Lösungsweg gefunden, der zu einem attraktiven und renditestarken Neubau führen kann. Insgesamt investieren wir mit diesen Projekten gezielt in zentrale, langfristig werthaltige Lagen, die exemplarisch für unsere Strategie stehen: Hochwertige Bestandsimmobilien, nachhaltige Nutzungskonzepte, flexible Flächenstrukturen und eine klare ESG-Ausrichtung. Trotz teils sehr langer Genehmigungszeiten konnten entscheidende Meilensteine erreicht werden. Frühzeitige Vermietungserfolge – aktuell im Projekt Tübinger Straße 17b – bestätigen die Marktfähigkeit unserer Konzepte. Ab 2027 werden hieraus sukzessiv steigende Mieterlöse, Cashflows und Ergebnisse generiert werden können.

Strategie und Investitionsansatz – Bewusst selektiv

Unsere strategische Ausrichtung bleibt klar: „Langfristige Wertschaffung steht vor kurzfristigem Wachstum.“ Die STINAG-Gruppe verfolgt eine nachhaltige Wachstumsstrategie mit Fokus auf qualitativ hochwertige Immobilien in zukunftsorientierten Assetklassen im Rahmen eines aktiven Portfoliomanagements mit zentralem Blick für Cashflow-Stabilität, Risikominimierung und Werthaltigkeit. Ein zentrales Ziel bleibt der Erwerb von Bestandsobjekten – insbesondere in den Bereichen Gesundheitsimmobilien, Senior Living, Betreutes Wohnen sowie gemischt genutzte Geschäftshäuser. Allerdings haben wir uns im aktuellen Marktumfeld bislang bewusst gegen Zukäufe entschieden, solange Preisniveau, Mieterstruktur und Objektqualität nicht in einem ausgewogenen und risikominimalen Verhältnis zueinanderstehen. Dieses Risikomanagement ist vor allem in Zeiten wie diese entscheidend für unsere Handlungsfähigkeit in besseren Marktfenstern und damit für den langfristigen Erfolg.

Ausblick 2026 und 2027 – Stabilisierung und ab 2027 spürbare Projektbeiträge

Für die Jahre 2026 und 2027 ist eine schrittweise, jedoch weiterhin fragile Stabilisierung der gesamtwirtschaftlichen und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu erwarten. Ein dynamischer Aufschwung ist derzeit nicht absehbar, wohl aber eine zunehmende Markttransparenz und Planungssicherheit.

Für den STINAG-Konzern gehen wir 2026 von stabilen Umsatzerlösen aus. Mit dem Fortschritt der Projektentwicklungen und der weiteren optimierten Vermietung des Bestandsportfolios wird mit einer soliden Entwicklung des operativen Ergebnisses gerechnet. Ab 2027 werden die eigenen Projektentwicklungen erstmals spürbare Ergebnis und Cashflow-Beiträge leisten.

Die STINAG-Gruppe ist äußerst gut positioniert. Potenzielle Risiken werden aktiv und konsequent gemanagt. Die solide Kapitalbasis, die konservative Finanzierungsstrategie und der klare Fokus auf Qualität, Nachhaltigkeit und innerstädtische Lagen bilden ein starkes Fundament – gerade in einem Markt, der weiterhin anspruchsvoll bleibt.

STINAG-Aktie - Delisting

Nachdem mit Ad-hoc-Mitteilung der STINAG Stuttgart Invest AG vom 17. November 2025 der Entschluss zum Widerruf der Einbeziehung der STINAG-Aktien in den Börsenhandel im Segment Freiverkehr Plus an der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse Stuttgart und im Segment m:access an der Börse München bekanntgegeben wurde, wurde das Delisting im Dezember 2025 bei den zuvor genannten Börsenplätzen beantragt. Dieser Schritt war aus Gründen der Kosteneinsparungen, die bislang im Zusammenhang mit der Notierung der STINAG-Aktien an den jeweiligen Börsenplätzen entstanden sind, und aus Gründen der Effizienzsteigerungen und damit wegfallender Belastungen durch unterjährige Berichts-, Offenlegungs- und Transparenzpflichten für das Management, sinnvoll.

Insgesamt werden hierdurch Managementkapazitäten für operative und strategische Aufgaben freigesetzt. Zudem bietet die Einbeziehung in den Handel im Freiverkehr der STINAG Stuttgart Invest AG keine hinreichenden Vorteile bezüglich Eigenkapitalaufnahme am Kapitalmarkt als Folge der geringen Liquidität der STINAG-Aktien. Ebenso bietet die Notierung für die Fremdkapitalaufnahme keine strategischen Vorteile für die Finanzierung der STINAG-Gruppe auf Basis des breiten öffentlichen Kapitalmarkts; die STINAG-Gruppe konnte ungeachtet der unbefriedigenden Kursentwicklung der STINAG-Aktie in der Vergangenheit Bankenfinanzierungen erfolgreich und zu sehr guten Konditionen umsetzen. Eine Änderung diesbezüglich in der Zukunft ist nicht zu erwarten. Im Zuge dessen wurde zugleich mit der Mehrheitsaktionärin, der Brasserie Holding SA, Lenzburg, Schweiz, am 17. November 2025 eine Delistingvereinbarung mit einem freiwilligen öffentlichen Teil-Erwerbsangebot der STINAG-Aktien geschlossen. Die Angebotsunterlage wurde am 24. November 2025 von der Hauptaktionärin veröffentlicht und von den Gremien der STINAG Stuttgart Invest AG unabhängig voneinander sorgfältig geprüft und beraten und hierzu am 30. November 2025 eine gemeinsame Stellungnahme abgegeben. Demnach wurde das Delisting als zweckmäßig für die STINAG, die Mitarbeiter, Kunden und Aktionäre der STINAG und aus den vorgenannten Gründen im besten Interesse der STINAG liegen beurteilt. Insgesamt haben die Gremien der STINAG zu dem Erwerbsangebot der Bieterin eine neutrale Haltung insbesondere zu Angebotsannahme und Angemessenheit eingenommen.

Nach Wirksamwerden des Widerrufs der Einbeziehung der Aktien der Gesellschaft in den Börsenhandel (u. a. im Segment Freiverkehr Plus an der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse Stuttgart mit Notierungseinstellung zum 26. Januar 2026, im Segment m:access an der Börse München mit Notierungseinstellung zum 30. Januar 2026 und im Freiverkehr der Börse München am 30. April 2026) sind die STINAG-Aktien damit nicht mehr an einem inländischen regulierten Markt oder einem vergleichbaren Markt im Ausland zum Handel zugelassen oder einbezogen und werden auch nicht mehr dort gehandelt.

Dank an den Aufsichtsrat

Mein großer Dank gilt dem gesamten Aufsichtsratsgremium sowie dem Gremium Immobilienausschuss für die stets gegebene vertrauensvolle, transparente, konstruktive und zielführende Zusammenarbeit in der Umsetzung der gesetzten Unternehmens- und Investitionsstrategie der STINAG-Gruppe. Dies vor allem im Kontext der nach wie vor erheblichen Herausforderungen, die den Immobilienmarkt massiv beeinflussen.

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 2025 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, 24. März 2026

Heike Barth
Vorstand
STINAG Stuttgart Invest AG

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2025 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.

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 2025 fanden acht Aufsichtsratssitzungen, jeweils vier in jeden 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 1 in Stuttgart, dem Fortgang der Projektentwicklung Königstraße 51 in Stuttgart und der weiteren Revitalisierung des Bestandsobjektes Gymnasiumstraße 1 in Stuttgart im Rahmen der Zielsetzung der stetigen Steigerung der Ergebnis- und Cashflowsituation der STINAG-Gruppe und der strategischen Ausrichtung der Assetklassen vorgestellt, mit dem Aufsichtsrat diskutiert, beraten und von Seiten des Aufsichtsrates zugestimmt. Aufgrund der marktbedingt geringen Anzahl von Angebotsopportunitäten von Bestandsimmobilien, die nicht in allen wesentlichen Entscheidungsaspekten der Strategie der STINAG entsprachen, und infolge der weiterhin deutlich risikobehafteten Marktsituation konnten im Jahr 2025 entgegen der Planung keine weiteren Investitionen in vollvermietete Bestandsobjekte getätigt werden. Diese Gegebenheit wurde mit dem Aufsichtsrat umfassend erörtert und beraten. Des Weiteren hat der Vorstand den Fortgang des von der Verkäuferseite eingeleitete Schiedsgutachterverfahren über die Wohnimmobilienentwicklung Bickenbach, für die das vertraglich gegebene Rücktrittsrecht zum 31. Dezember 2024 bestand und infolge der fehlenden Abnahmereife ausgeübt wurde, in den jeweiligen Aufsichtsratssitzungen detailliert dargestellt. Zudem legte der Vorstand dem Aufsichtsrat das Analyseergebnis aus der Optimierung des Bestandsimmobilienportfolios der STINAG-Gruppe mit der potenziellen Veräußerung von vier kleinen, nicht mehr zur Strategieausrichtung passenden Immobilien dar, denen der Aufsichtsrat zustimmte.

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 und den Berichtsentwurf entsprechend der aktuellen gesetzlichen Vorgaben vor.

Ferner wurde mit Ad-hoc-Mitteilung der Gesellschaft vom 17. November 2025 der Entschluss zum Widerruf der Einbeziehung der Aktien der Gesellschaft in den Börsenhandel – v. a. im Segment Freiverkehr Plus an der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse Stuttgart und im Segment m:access an der Börse München – und folglich die Beantragung eines Delisting bekanntgegeben.

Vorstand und Aufsichtsrat sind nach Abwägung der Gesamtumstände der Ansicht, dass das Delisting aus Gründen von Kosteneinsparungen und Effizienzsteigerungen, der äußerst eingeschränkten Möglichkeiten zur Eigenkapitalaufnahme am Kapitalmarkt sowie der Tatsache, dass keine Notwendigkeit für die Fremdkapitalaufnahme besteht, zweckmäßig ist. Mit dem Wegfall der Notierung im Freiverkehr werden Verwaltungskosten und -aufwände eingespart, die bislang im Zusammenhang mit der Einbeziehung der STINAG-Aktien in den Freiverkehr entstanden sind. Zudem werden Belastungen durch unterjährige Berichts-, Offenlegungs- und Transparenzpflichten reduziert und

Managementkapazitäten für operative und strategische Aufgaben freigesetzt. Die Einbeziehung in den Handel im Freiverkehr bietet der Gesellschaft keine hinreichenden Vorteile in Bezug auf die Eigenkapitalaufnahme am Kapitalmarkt infolge der geringen Liquidität der STINAG-Aktien; so sind Barkapitalerhöhungen faktisch nicht umsetzbar. Ebenso bietet die Notierung für die Aufnahme von Fremdkapital keine strategischen Vorteile für die Finanzierung der Gesellschaft auf Basis des breiten öffentlichen Kapitalmarktes; die Gesellschaft konnte ungeachtet der unbefriedigenden Kursentwicklung der STINAG-Aktie in der Vergangenheit Bankenfinanzierungen erfolgreich und zu sehr guten Konditionen umsetzen. Es ist nicht zu erwarten, dass sich dies in der Zukunft ändert.

Daher hat die Gesellschaft mit ihrer Mehrheitsaktionärin, der Brasserie Holding SA, Lenzburg, Schweiz, als Hauptaktionärin am 17. November 2025 eine Delistingvereinbarung geschlossen. Demnach hatte sich die Hauptaktionärin dazu verpflichtet, freiwillig ein öffentliches (Teil-)Erwerbsangebot zum Erwerb von bis zu 2.784.337 Aktien der STINAG zu einem Preis von EUR 15,50 in bar pro Aktie abzugeben. Am 24. November 2025 hat die Hauptaktionärin eine Angebotsunterlage für ein freiwilliges öffentliches Erwerbsangebot veröffentlicht. Diese Angebotsunterlage wurde dem Vorstand der STINAG Stuttgart Invest AG durch die Hauptaktionärin am 24. November 2025 und im Anschluss daran vom Vorstand an den Aufsichtsrat der STINAG Stuttgart Invest AG übermittelt. Vorstand und Aufsichtsrat haben den Inhalt des Erwerbsangebots sorgfältig geprüft und beraten und zum Erwerbsangebot eine gemeinsame Stellungnahme am 30. November 2025 abgegeben. Demnach haben unabhängig voneinander Vorstand und Aufsichtsrat das Delisting als zweckmäßig für die STINAG, die Mitarbeiter, Kunden und Aktionäre der STINAG beurteilt. Vorstand und Aufsichtsrat sind jeweils der Ansicht, dass die diesbezüglichen Ziele der Hauptaktionärin aus den in dieser Stellungnahme angeführten Gründen im besten Interesse der STINAG liegen. Vorstand und Aufsichtsrat haben zu dem Erwerbsangebot der Bieterin eine neutrale Haltung eingenommen, insbesondere zu der Frage, ob STINAG-Aktionäre das Angebot annehmen sollten oder nicht und zu der Frage, ob der Angebotspreis angemessen ist.

Nach Wirksamwerden des Widerrufs der Einbeziehung der Aktien der Gesellschaft in den Börsenhandel (u. a. im Segment Freiverkehr Plus an der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse Stuttgart mit Notierungseinstellung zum 26. Januar 2026, im Segment m:access an der Börse München mit Notierungseinstellung zum 30. Januar 2026 und im Freiverkehr der Börse München mit Notierungseinstellung zum 30.04.2026) sind die STINAG-Aktien damit nicht mehr an einem inländischen regulierten Markt oder einem vergleichbaren Markt im Ausland zum Handel zugelassen oder einbezogen und werden auch nicht mehr dort gehandelt. Die Hauptaktionärin, die Brasserie Holding SA, Lenzburg, Schweiz, hält rund 82 % der STINAG-Aktien.

Insgesamt sind für die Strategie, das operative Geschäft und die Mitarbeiter der Gesellschaft mit dem Delisting und dem Erwerbsangebot keine Auswirkungen verbunden.

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 Compliancesystem 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 Risikovorsorge für potenzielle Forderungsausfälle von Objektbetreibern,
- die Objektbewertung des Immobilienportfolios der STINAG-Gruppe sowie
- die Beteiligungsbewertung der Tochtergesellschaften.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG und der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 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 25. März 2026 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 2025 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 Immobilienausschuss gehören entsprechend der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Walter Schoefer, als geborenes Mitglied, sowie Herr Prof. Christoph Ehrhardt, als gewähltes Mitglied, an. Im Geschäftsjahr 2025 tagte der Immobilienausschuss unter aktiver Anwesenheit des Vorstands dreimal. Dabei hat der Vorstand über die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt, den Fortgang der derzeitigen Projektentwicklungen und insbesondere über die vorliegenden Angebote und Prüfungen etwaiger Bestandskäufe berichtet und im Immobilienausschuss beraten.

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 2025.

Stuttgart, 25. März 2026

Der Aufsichtsrat

Walter Schoefer, Vorsitzender

Mitglieder des Vorstandes

Heike Barth
Leonberg
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



Hirschstraße 31, Stuttgart

01

**ZUSAMMEN-
GEFASSTER
LAGEBERICHT**



Grundlagen des Konzerns

Die STINAG Stuttgart Invest AG ist eine Holding, die ihr Immobiliengeschäft in rechtlich selbständigen Einheiten führt. Die operativ tätigen Tochtergesellschaften sind unter dem Dach der Konzernmutter zusammengefasst und werden zentral gesteuert und überwacht. Dabei konzentriert sich die STINAG-Gruppe ausschließlich auf den Ausbau sowie die Optimierung des Immobilienportfolios durch Eigenentwicklungen, Bestandskäufe, Revitalisierungen und die Verwaltung des Eigenbestandes.

Die STINAG-Gruppe ist in den Immobilienassetklassen Geschäftshäuser, Büros, Hotels, Senioren-, Pflege- und Gesundheitsimmobilien, Temporäres Wohnen, klassisches Wohnen sowie Light Industrial investiert. Die konzernweiten Immobilienaktivitäten erstrecken sich auf eigene Projektentwicklungen, Bestandskäufe (Neubauten oder Revitalisierungen) sowie Forward Deals ausschließlich für den eigenen Bestand. Dabei befindet sich das Immobilienportfolio der STINAG-Gruppe im süddeutschen Raum, mit Schwerpunkt Stuttgart, Region Stuttgart, Baden-Württemberg und Bayern.

Die Konzentration auf den Ausbau und die Erschließung renditestarker und zukunftsfähiger Immobilienassetklassen zur Risikodiversifikation sollen eine gesunde Unternehmenssubstanz sichern. Die zielgerichtete Optimierung des eigenen Immobilienportfolios mittels Eigenentwicklungen, Revitalisierungen, Bestandskäufen, Erwerb von Projektentwicklungen und die Verwaltung des Eigenbestandes bilden die zentrale Geschäftstätigkeit. Bei der Finanzierung unserer Immobilieninvestments wird stets auf ein gesundes Eigen-Fremdkapitalverhältnis geachtet, was die Grundlage für eine unternehmensweit angemessene Eigenkapitalquote darstellt. Diese strategische Ausrichtung soll eine adäquate Rendite der investierten Anteilseigner sowie eine zukunftsweisende Gesamtkapitalrentabilität des STINAG-Engagements sichern. Wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren sind die Umsatzerlöse sowie das EBIT.



Bürogebäude Carls Cube, Karlsruhe

Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Bruttoinlandsprodukt

Die makroökonomische Gesamtlage in Deutschland im Jahr 2025 war weiterhin von erheblichen konjunkturellen, politischen und strukturellen Herausforderungen geprägt, so dass zwar nach zwei Rezessionsjahren 2023 und 2024 ein leichter Aufschwung gegeben war, die Basis für eine nachhaltige Erholung der wirtschaftlichen Performance dennoch nicht geschaffen werden konnte. Belastende Faktoren waren nach wie vor die hohen Energiepreise, eine verhaltene globale Nachfrage, geopolitischen Unsicherheiten sowie strukturelle Standortbedingungen in Deutschland, die sich auf die wirtschaftlichen Aktivitäten, das Wachstum, die Investitionen und Beschäftigung negativ auswirkten. Damit zeigte sich das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahresdurchschnitt 2025 mit +0,3 % nur geringfügig positiv. Die gesamtwirtschaftliche Dynamik blieb somit insgesamt schwach, so dass sich Deutschland faktisch in einem weiteren Jahr wirtschaftlicher Stagnation befand und sich am Rand einer anhaltenden Rezession bewegte. Das leichte Wachstum war vor allem von privaten und staatlichen Konsumausgaben getragen, während Unternehmensinvestitionen und Exporte rückläufig waren.

Im Vergleich zu anderen Mitgliedstaaten der Europäischen Union fiel das Wirtschaftswachstum in Deutschland im Jahr 2025 unterdurchschnittlich aus. Der EU-Durchschnitt lag bei 1,6 %, mehrere europäische Volkswirtschaften wie Spanien, Portugal, Italien oder Frankreich und Niederlande wiesen im Berichtsjahr teils höhere Wachstumsraten (zwischen 1,0 % und 3,0 %) gegenüber Deutschland auf, die unter anderem durch eine stärkere Binnennachfrage, einen dynamischeren Dienstleistungssektor oder investitionsgetragene Impulse unterstützt wurden. Unter den EU-Staaten war Deutschland zuletzt Wachstumsschlusslicht, was sich negativ auf die Rolle als Wachstumslokomotive niederschlug. Ein Vergleich mit den G7-Staaten zeigt, dass die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Vergleich zu 2019 lediglich um 0,2 % gestiegen ist, so schwach wie in keinem anderen G7-Land.

Privater Konsum

Insgesamt leistete der private Konsum im Berichtsjahr nur einen verhaltenen Beitrag zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Zwar ging der Inflationsdruck im Jahresverlauf zurück, gleichzeitig blieben die Lebenshaltungskosten auf einem erhöhten Niveau. Insbesondere steigende Wohnkosten sowie Unsicherheiten am Arbeitsmarkt, die zu einer wachsenden Sparneigung führten, beeinflussten das Konsumverhalten der privaten Haushalte. Reale Einkommenssteigerungen wurden teilweise zur Kompensation zuvor erlittener Kaufkraftverluste verwendet. Damit zeigten sich bei langlebigen Konsumgütern und im Einzelhandel nur begrenzte Zuwächse. Die preisbereinigten privaten Konsumausgaben erhöhten sich in 2025 folglich um

+1,4 %, vor allem Ausgaben für Gesundheit (+ 3,8 %) und Mobilität (+ 2,7 %) lagen deutlich über dem Vorjahr, während die Ausgaben für Gastronomie und Beherbergung um 0,6 % zurückgingen. Zur nachhaltigen Stärkung des privaten Konsums sind eine stabile Arbeitsmarktperspektive, gezielte steuerliche Reformen und damit Einkommensentlastungen erforderlich.

Investitionstätigkeit Unternehmen

Die Investitionstätigkeit der Unternehmen blieb im Jahr 2025 auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Einflussfaktoren waren unter anderem erhöhte Finanzierungskosten infolge des nach wie vor hohen Zinsniveaus, regulatorische Anforderungen, internationale Wettbewerbsnachteile sowie eine insgesamt erhöhte Unsicherheit hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung. Dies zeigte sich mit verhaltenen oder sogar ausgesetzten Investitionsentscheidungen, zum großen Teil auch Verlagerung von geplanten Investitionen ins Ausland. Zurückhaltend entwickelte sich insbesondere die Investitionstätigkeit in Industrieanlagen (-2,3 %), im Bauwesen (-0,9 %) sowie in energieintensiven Produktionsbereichen. Die Bruttoanlageinvestitionen wiesen im Jahresdurchschnitt insgesamt eine schwache Entwicklung auf und verringerten sich um 0,5 % im Vergleich zum Jahr 2024, was der vierte Rückgang in Folge war. Der deutschen Wirtschaft mangelt es seit Jahren an Wachstumskraft. Anstatt zu investieren, schlugen viele Unternehmen eher den Sparkurs ein, der Personalabbau wird zunehmend ein Instrument der Restrukturierung der Unternehmen. Zur Steigerung der Investitionstätigkeit sind verlässliche wirtschaftspolitische Rahmenbedingungen, beschleunigte Genehmigungsverfahren, steuerliche Investitionsanreize sowie wettbewerbsfähige Energiepreisstrukturen erforderlich.

Export / Import

Betrachtet man den Welthandel, so ist dieser, trotz der „USA-First-Politik“, nicht in eine Rezession gerutscht, sondern hat mit rund 4,5 % zugelegt (2024 um 2,5 %). Zum einen aufgrund der Tatsache, dass die USA nur 9 % an Importen und 14 % an Exporten des globalen Warenhandels ausmachen. Zudem haben andere Staaten nicht mit einer protektionistischen Handelspolitik reagiert. Vielmehr kam es zu einer Neuordnung der globalen Handelsströme, neue Handelsabkommen (z. B. Mercosur oder mit einzelnen Staaten) wurden abgeschlossen. Zum anderen geht der Kampf um Rohstoffe weiter. Zwar setzen europäische Staaten auf Zusammenarbeit und Abkommen, allerdings hinken diese mächtig den Großmächten hinterher. Deshalb ist eine Diversifikation der Lieferketten existenziell.

Der deutsche Außenhandel konnte von dem unerwartet starken Welthandel nicht profitieren. Seit der COVID-19-Pandemie ist eine Entkopplung der deutschen Exportnation von der weltweiten Handelsaktivität zu beobachten. So entwickelte sich die Exportwirtschaft in Deutschland im Jahr 2025 – und damit im dritten Jahr in Folge – mit einem Minus von 0,3 % äußerst verhalten; die

Warenexporte lagen real bei -0,7 % im Vergleich zum Vorjahr, die Dienstleistungsexporte bei +1,1 %. Die Nachfrage aus wichtigen Absatzmärkten wie China und den USA blieb gedämpft, während gleichzeitig der internationale Wettbewerbsdruck zunahm. Steigende Produktionskosten, Lieferkettenprobleme sowie strukturelle Defizite bei Digitalisierung und Infrastruktur wirkten sich negativ auf die Wettbewerbsfähigkeit deutscher Exportunternehmen aus. Hinzu kamen die höheren US-Zölle im Rahmen der „USA-First-Politik“, die Euro-Aufwertung und die starke Konkurrenz aus China. Insgesamt leistete der Außenbeitrag im Berichtsjahr keinen positiven Beitrag zum Wirtschaftswachstum. Für ein nachhaltiges Exportwachstum sind eine Stärkung der Innovationsfähigkeit, Investitionen in Zukunftstechnologien und Infrastruktur (Netze und Logistik), der Ausbau neuer Absatzmärkte, geringere administrative Lasten sowie eine aktivere Außenwirtschaftspolitik notwendig. Was die Importe angeht, legten diese kräftig um 3,6 % zu, vor allem getrieben von Warenimporten mit einem Plus von 5,1 %.

Arbeitsmarkt

Der demografische Wandel und die konjunkturellen Probleme in Deutschland belasten den Arbeitsmarkt zunehmend. Die Zahl der Beschäftigten ist seit 2020 erstmals wieder gesunken. Vor allem in den Bereichen produzierendes Gewerbe, Baugewerbe, Handel und Gastronomie sowie Information und Kommunikation sank die Erwerbstätigenzahl; Zuwächse waren in den Bereichen Öffentliche Dienstleistungen, Erziehung und Gesundheit sowie Finanz- und Versicherungsdienstleistungen zu verzeichnen. Insgesamt erhöhte sich die Arbeitslosenquote in 2025 im Vergleich zum Vorjahr moderat um 0,3 % auf 6,3 %, was ein Anstieg der Arbeitslosenzahl um 161.000 auf 2.948.000 bedeutete. Diese Entwicklung stand im Zusammenhang mit der insgesamt gedämpften konjunkturellen Lage, zunehmenden Unternehmensrestrukturierungen sowie mit rückläufiger wirtschaftlicher Aktivität in einzelnen Branchen, insbesondere im Verarbeitenden Gewerbe und im Bauwesen.

Gleichzeitig verschärfte sich der strukturelle Fachkräftemangel in bestimmten Bereichen, die Unterschiede zwischen dem Arbeitskräfteangebot und der Nachfrage in bestimmten Qualifikations- und Berufssegmenten nahm zu. Erforderlich sind daher gezielte Qualifizierungsmaßnahmen und eine stärkere Aus- und Weiterbildung. Die Wirtschaftskrise schlug sich im Jahr 2025 äusserst negativ auf den Ausbildungsmarkt nieder. Ausbildungsplätze werden reduziert, die Übernahmezahlen nach erfolgreichem Ausbildungsende nehmen ab.

Wirtschaftspolitische Handlungen

Vor dem Hintergrund der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung standen im Jahr 2025 verschiedene wirtschaftspolitische Handlungsfelder im Fokus. Dazu zählten unter anderem

Maßnahmen zur Verbesserung der Investitionsbedingungen, zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit sowie zur Unterstützung von Arbeitsmarktanpassungen.

Um Deutschland wieder auf eine nachhaltige Wachstumsspur zu führen, sind umfassende wirtschaftspolitische Reformen notwendig, die die strukturellen Rahmenbedingungen vorantreiben und damit Wachstumspotenziale mittelfristig stärken. Hierzu zählen vor allem Strukturreformen zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, steuerliche Entlastungen und Investitionsanreize, massive Investitionen in Infrastruktur, Digitalisierung und Bildung, Reformen des Arbeitsmarktes und der sozialen Sicherungssysteme sowie Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren. Nur durch ein koordiniertes Reformpaket kann es gelingen, das Vertrauen von Unternehmen und Haushalten zu stärken, das BIP nachhaltig zu steigern und Deutschlands wirtschaftliche Leistungsfähigkeit langfristig zu sichern.

Daneben ist es zudem existenziell, dass im Rahmen dieser Reformpolitik auch die deutsche Innovationskrise beseitigt wird. Es entstehen zu wenige neue Firmen, die in den entscheidenden Technologiefeldern bahnbrechende Innovationen hervorbringen. Deutschland ist längst nicht mehr an der Weltspitze in den technologischen Zukunftsbranchen. Während in den USA und China gezielt Forschungs- und Entwicklungsgelder in Hightech-Bereiche wie Software, digitale Dienstleistungen sowie Pharma- und Biotechnologie lenken, fließt der Großteil der Forschungsausgaben in die traditionellen Branchen mit begrenztem Wachstumspotenzial. Damit verstärkt sich die Abhängigkeit von China und den USA. Die Wirtschaftspolitik in Deutschland und in Europa sollte dahingehend Maßnahmen ergreifen, damit Innovationschancen deutscher Unternehmen unkompliziert und schnell realisiert werden können. Deshalb müssen die Hemmnisse der Bürokratie, des Datenschutzes und der Forschung beseitigt, Bildungssysteme neu gedacht, die komplexe Strukturen des europäischen Binnenmarktes vereinfacht und entsprechende Förderprogramme auferlegt werden. Neue Strukturen sind zu schaffen, an denen es seit Jahren mangelt. Nur so kann Deutschland in dieser neuen Welt ökonomisch bestehen und wieder zur wirtschaftlichen Souveränität kommen.

Entwicklung des Immobilienmarktes

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen – Auswirkungen auf den deutschen Immobilienmarkt in 2025

Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland war im Jahr 2025 weiterhin von konjunkturellen und strukturellen Schwächen gekennzeichnet. Zwar war eine gewisse Stabilisierung zu erkennen, bislang jedoch ohne eindeutige Impulse für ein dynamisches Wachstum. Dies führte zu einer defensiven Verfassung des Immobilienmarktes, sowohl im Gewerbe- als auch im Wohnimmobiliensektor. Lediglich im letzten Quartal 2025 waren wieder Tendenzen eines Aufschwungs sichtbar. Aufgrund der gestiegenen Marktrisiken und nach wie vor vorhandenen Finanzierungshürden (sowohl bei Neugeschäften als auch bei Refinanzierungen) bevorzugten Kapitalanleger andere Investmentopportunitäten. Damit wurden Immobilieninvestitionen im Jahr 2025 weniger als renditegetriebenes Wachstumsinstrument betrachtet, sondern zunehmend unter Aspekten der Risikosteuerung, der nachhaltigen Cashflow-Stabilität und der langfristigen Werthaltigkeit bewertet. Die Anforderungen an Objektqualität, Ertragskraft und Kapitalstruktur der Immobilieninvestments verschärfen sich weiter.

Gewerbeimmobilienmarkt: Anpassung, Neubewertung und selektive Stabilisierung

Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt stand im Jahr 2025 weiterhin unter erheblichem Anpassungs- und Neubewertungsdruck. Die schwache konjunkturelle Entwicklung sowie strukturelle Veränderungen in der Arbeits- und Konsumwelt führten insbesondere in den Segmenten Büro und Einzelhandel zu einer zurückhaltenden Marktaktivität und damit zu einer gedämpften Flächennachfrage. Gleichzeitig wirkten sich die im Zehn- bis Fünfzehnjahresvergleich weiterhin hohen Finanzierungskosten zurückhaltend auf die Investitionsbereitschaft aus, was sich in einem insgesamt unterdurchschnittlichen Transaktionsvolumen mit einer geringeren Marktgängigkeit, Liquidierbarkeit und damit fehlender Realisierbarkeit von Marktwerten widerspiegelte.

Projektentwickler waren im besonderen Maße von den veränderten Gegebenheiten betroffen. Gestiegene Bau- und Finanzierungskosten, veränderte Renditeanforderungen sowie gleichzeitig gesunkene Marktwerte, die die Wirtschaftlichkeit erheblich beeinträchtigten, führten dazu, dass zahlreiche Projekte verschoben, neu kalkuliert oder vollständig eingestellt wurden. Für Kreditgeber rückten damit Risiken aus Kostenüberschreitungen, Vermarktungsunsicherheiten und erhöhtem Eigenkapitalbedarf stärker in den Vordergrund, so dass die Finanzierungsfähigkeit neuer Projekte vielfach nur unter erhöhtem Eigenkapitaleinsatz oder angepassten Projektstrukturen darstellbar war.

Stärker in den Investitionsfokus rückten daher Bestandsimmobilien mit langfristig gesicherten Mietverträgen, stabilen Cashflows und bonitätsstarken Mietern. Im Jahresverlauf 2025

kam es zu einer schrittweisen Annäherung der Preis- und Renditeerwartungen zwischen Käufern und Verkäufern, so dass die Phase der Bodenbildung abgeschlossen sein sollte. Während Verkäufer ihre Wertvorstellungen zunehmend an das veränderte Zins- und Finanzierungsumfeld anpassten und damit niedrigere Bewertungen akzeptierten, agierten Käufer selektiv mit hoher Prüfungsintensität. In der zweiten Jahreshälfte, vor allem im vierten Quartal 2025, zeigten sich dadurch erste Anzeichen einer Stabilisierung, insbesondere bei qualitativ hochwertigen Objekten in guten Lagen, was zu einer leichten Belebung der Marktaktivitäten führten.

Finanzierungsbedingungen, Bewertungsrisiken und Abwertungsdruck

Die Bewertung und Finanzierbarkeit von Immobilien kamen auch in 2025 weiter unter Druck. Vor allem das Finanzierungsumfeld stellte den zentralen limitierenden Faktor für die Entwicklung des Immobilienmarktes dar. Trotz einer gewissen Stabilisierung der Zinsentwicklung verharrten die Kreditkonditionen auf einem im langfristigen Vergleich hohen Niveau. Kreditinstitute agierten weiterhin zurückhaltend, mit strengeren konservativen Beleihungswertansätzen, erhöhten Eigenkapitalanforderungen, zusätzlichen Sicherheiten und einer stärkeren Fokussierung auf nachhaltig erzielbare Cashflows und Erträge.

Vor diesem Hintergrund rückten Bewertungsrisiken stärker in den Fokus. Insbesondere Immobilienengagements, die in den vergangenen Jahren zu hohen Kaufpreisen und unter Annahme dauerhaft günstiger Finanzierungskosten mit hohen Fremdkapitalanteilen erworben wurden, standen aufgrund eines erhöhten Risikos von Beleihungswertkorrekturen unter Anpassungsdruck. Dies betraf sowohl Projektentwickler als auch Bestandshalter und führte zu einer erhöhten Bedeutung von Wertüberprüfungen und konservativen Bewertungsannahmen und damit zu einer zunehmenden Spreizung zwischen zukunftsfähigen und strukturell risikobehafteten Immobilien.

Für Kreditgeber gewannen damit eine risikoadäquate Strukturierung der Finanzierungen mit Kriterien wie Lagequalität, langfristige Drittverwendungsfähigkeit, energetischer Zustand, Mietvertragsstruktur, realistische Marktmieten, belastbare Vermietungsperspektiven und Investitionsbedarf (insbesondere im Bereich ESG und Energieeffizienz) weiter an Bedeutung bei der Beurteilung der langfristigen Werthaltigkeit. Bei der Risikoanalyse rückten Beleihungswerte, Loan to Value Kennzahlen (LTV) und Cashflow Deckungsgrade verstärkt in den Fokus der Risikoanalyse.

Regionale Entwicklung: Stuttgart und Baden-Württemberg

In Stuttgart und den weiteren Metropolregionen Baden-Württembergs zeigten sich die bundesweiten Entwicklungen in konjunkturell und in strukturell vergleichbarer Form. Spartenbezogene Einbrüche sind vor allem in den Branchen Automotive und

Maschinenbau vorhanden, die von Auslandsverlagerungen sowie Arbeitsplatzabbau geprägt sind. Dennoch ist die Wirtschaft in Stuttgart und in der Region nicht generell in einem unaufhaltbaren Sinkflug. Stuttgart gehört aufgrund der Verzahnung von Wirtschaft und Wissenschaft zu den 54 innovativsten Standorten der Welt. Auch wenn die zwei vorgenannten Branchen stark belastet sind, sind deutliche Zuwächse in den Bereichen IT/KI, Energie- und Umweltwirtschaft, Finanzen und Versicherungen sowie Dienstleistungen festzustellen.

Insgesamt zeichnete sich auch in Baden-Württemberg im Jahresverlauf 2025 eine leichte Erholung ab, getragen von realistischeren Markterwartungen, einer zunehmenden Anpassung der Marktteilnehmer und der langfristigen Standortattraktivität der Region. Die Marktaktivität blieb selektiv und stark qualitätsorientiert. Die zunehmende Dynamik war in einem risikoadjustierten Preisniveau bei gleichzeitig geringem Angebot an Spitzenobjekten begründet. Die Spitzenrendite im Bereich Büro und Einzelhandel lag bei 4,8 %, Logistik bei 4,75 % und Hotels bei 5,5 %. Rund 50 % des Investitionsvolumens wurde von Family Offices und Privatinvestoren getragen. Neben dem Investmentmarkt war auch der Vermietungsmarkt in Stuttgart, in Bezug auf den Flächenumsatz (2025 von 145.000 m²) negativ beeinflusst.

Im Gewerbeimmobiliensektor war insbesondere im Bürosegment eine zunehmende Flächenselektion nach Objektqualität zu beobachten. Moderne, ESG-konforme Flächen blieben nachgefragt, während ältere Bestände mit Anpassungsbedarf unter Druck gerieten. Der Wohnimmobilienmarkt profitierte von der anhaltenden Knappheit, zeigte jedoch ebenfalls Preis- und Renditeanpassungen.

Entwicklung des Marktes für Büroimmobilien 2025

Das Jahr 2025 war für den deutschen Büroimmobilienmarkt weiterhin von den Nachwirkungen der Zinswende, einem verhaltenen konjunkturellen Umfeld sowie einer erhöhten Unsicherheit auf Seiten von Investoren und Nutzern geprägt. Gleichwohl zeigten sich im Jahresverlauf erste leichte Anzeichen einer Stabilisierung.

Investmentmarkt Deutschland

Der deutsche Büroinvestmentmarkt verzeichnete im Geschäftsjahr 2025 ein Transaktionsvolumen von rund 6,2 Milliarden Euro. Damit lag das Volumen rund 20 % über dem Vorjahreswert, blieb jedoch deutlich unter dem Fünfjahres- sowie insbesondere unter dem Zehnjahresdurchschnitt, was die anhaltend verhaltene Marktaktivität im historischen Vergleich unterstreicht. Die Marktumsätze wurden nahezu ausschließlich

durch Einzeltransaktionen erzielt. Portfolioverkäufe fanden im Jahresverlauf faktisch nicht statt, was die weiterhin eingeschränkte Liquidität des Marktes widerspiegelt. Großvolumige Abschlüsse blieben die Ausnahme. Die Kaufpreise für erstklassige Büroimmobilien stabilisierten sich im Jahresverlauf, nachdem es in den Vorjahren zu teils deutlichen Wertkorrekturen gekommen war. Die Spitzenrenditen in den deutschen A-Standorten bewegten sich im Durchschnitt zwischen 4,3 % und 4,4 % und veränderten sich im Vergleich zum Vorjahr nur marginal. Eine nachhaltige Preiserholung war jedoch noch nicht zu beobachten. Auf der Käuferseite dominierten weiterhin kapitalstarke Eigenkapitalinvestoren, insbesondere Family Offices, vermögende Privatinvestoren sowie opportunistische und Value-add-orientierte Investoren. Institutionelle Core-Investoren und offene Immobilienfonds agierten aufgrund der Rendite-Risiko-Abwägung und der Finanzierungsbedingungen weiterhin zurückhaltend. Auf der Verkäuferseite traten insbesondere Projektentwickler, institutionelle Bestandhalter sowie Banken und Finanzierer in Erscheinung, die im Zuge von Refinanzierungen, Bilanzanpassungen oder Portfoliobereinigungen Verkaufsentscheidungen trafen.

Innerhalb der gewerblichen Assetklassen behaupteten sich Büroimmobilien trotz der verhaltenen Marktaktivität weiterhin als eine der bedeutenden Nutzungsarten, wenngleich sie hinter den Assetklassen Wohnen und Logistik zurückblieben.

Investmentmarkt Stuttgart

Der Stuttgarter Büroinvestmentmarkt zeigte im Geschäftsjahr 2025 eine unterdurchschnittliche Entwicklung. Das Transaktionsvolumen lag mit 362 Millionen Euro erheblich (-20 %) unter dem Vorjahreswert als auch deutlich unter dem Fünf- und Zehnjahresdurchschnitt. Lediglich im vierten Quartal 2025 zeigte sich eine erfreuliche Entwicklung, das gewerbliche Transaktionsvolumen lag in diesem Zeitraum bei rund 210 Millionen Euro und erreichte damit den höchsten Quartalwert seit 2022. Die Marktaktivität war geprägt von einer geringen Produktverfügbarkeit, divergierenden Preisvorstellungen zwischen Käufern und Verkäufern sowie einem weiterhin selektiven Finanzierungsumfeld. Dabei waren die größten Käufergruppen mit einem Anteil von rund 49 % private Investoren sowie Family Offices. Die Renditen für erstklassige Büroobjekte in zentralen Lagen blieben mit 4,8 % stabil. Demgegenüber waren bei Objekten mit funktionalen, lagebedingten oder energetischen Defiziten weiterhin Preisabschläge zu beobachten. Investoren konzentrierten sich nahezu ausschließlich auf Core- und Core-plus-Objekte, während Randlagen und ältere Bestände nur eine sehr begrenzte Nachfrage erfuhren. Die Lagequalität zeigte sich in Stuttgart deutlich; in der City, die geprägt ist von einer äußerst hohen Nachfrage, lag die Leerstandsquote bei rund 3,8 %, während in peripheren Lagen ein weiterer Anstieg der Leerstandsquote zu verzeichnen war; insgesamt erhöhte sich die Leerstandsquote um 14 % auf 6,6 %.

Vermietungsmarkt Deutschland

Der deutsche Bürovermietungsmarkt zeigte sich im Jahr 2025 insgesamt robuster als der Investmentmarkt, blieb jedoch ebenfalls unter dem langfristigen Durchschnitt. In den sieben größten deutschen Büromärkten wurde ein Flächenumsatz von rund 2,6 Millionen m² erzielt. Damit lag das Ergebnis rund 2 % über dem Vorjahresniveau, unterschritt jedoch den Fünfjahresdurchschnitt leicht und blieb deutlich unter den Höchstwerten der Jahre vor 2020. Die Nachfrage konzentrierte sich stark auf moderne, ESG-konforme Neubauflächen, was den anhaltenden „Flight-to-Quality“-Trend bestätigte. Demgegenüber verzeichneten ältere Bestandsobjekte, insbesondere in peripheren Lagen, eine rückläufige Nachfrage. Die Leerstandsquote stieg deutschlandweit um 1,2 % auf rund 8,5 % und erreichte damit den höchsten Stand seit 2011. Damit setzt sich der Trend steigender Flächenverfügbarkeit fort, seit 2020 hat sich der Leerstand mehr als verdoppelt. Ebenfalls verstärkte sich die Entwicklung, dass in zentralen Lagen und bei hochwertigen Neubauten weiterhin geringe Leerstände zu verzeichnen waren, während die Leerstandsquote insbesondere im älteren Bestand sowie in peripheren Lagen spürbar zunahm. Vor allem infolge der wachsenden Nachfrage nach hochwertigen modernen Büroflächen der Beratungsunternehmen, des verarbeitenden Gewerbes, der öffentlichen Hand sowie der Branche Forschung und Entwicklung, die einen bemerkenswerten Anstieg verbuchten, nahmen die Spitzenmieten in den Top-7-Städten weiter einen positiven Verlauf. Dabei verzeichnete München und Frankfurt mit circa 10 % einen deutlichen Anstieg, während die Spitzenmieten in Stuttgart überwiegend einen stagnierenden bis leicht verbesserten Trend zeigten. Insgesamt konnten Mietsteigerungen nahezu ausschließlich in Core-Lagen und bei Neubauobjekten durchgesetzt werden, während Vermieter von Bestandsobjekten zunehmend zu Zugeständnissen in Form einer reduzierten Miete, mietfreien Zeiten, Ausbaurückstellungen, etc. gezwungen waren. Die Durchschnittsmieten betrachtet, entwickelten sich Deutschland heterogen, abhängig vom jeweiligen Standort.

Vermietungsmarkt Stuttgart

Der Bürovermietungsmarkt Stuttgart war im Jahr 2025 schwächer als der Bundesdurchschnitt. Der Flächenumsatz belief sich auf rund 144.500 m² und lag damit deutlich unter dem Vorjahreswert (197.200 m²) sowie unter dem Fünfjahresdurchschnitt. Insbesondere das Ausbleiben großvolumiger Anmietungen wirkte sich dämpfend auf die Marktdynamik aus. Generell ist die Nachfrage geprägt von kleinen Flächeneinheiten, Großanmietungen gehen immer weiter zurück, ausgenommen die Anmietungen der öffentlichen Hand, die mit einem Anteil von 27 % wichtigster Mieter war. Hintergrund dieser Entwicklung ist der Strukturwandel – sinkende Nachfrage nach klassischen Dienstleistungs- und Engineering-Flächen, steigende Nachfrage nach kreativen und individuellen Bürolösungen für IT- und Technologieunternehmen, Start Ups und Consultants – in der Region Stuttgart der dazu führt, dass der Markt immer kostenorientierter wird, sowohl

auf Mieter- als auch auf Vermieterseite. Dabei spielen neben attraktiven Anmietungskonditionen und Incentives, hochwertige Bürokonzepte mit einer zukunftsorientierten Infrastruktur eine tragende Rolle. Der Leerstand erhöhte sich auf rund 566.100 m², was einer Leerstandsquote von knapp 6,6 % entspricht. Während moderne Büroflächen in zentralen Lagen weiterhin nachgefragt wurden, nahm der Leerstand vor allem bei Bestandsgebäuden aus den 1990er und frühen 2000er Jahren spürbar zu. Die Spitzenmiete blieb mit rund 36,00 EUR/m² leicht unter dem Vorjahresniveau, während die Durchschnittsmiete Ende 2025 um 17 % auf 18,50 Euro/m² nachgaben.

Herausforderungen für Bestandshalter und Projektentwickler

Für Bestandshalter waren im Geschäftsjahr 2025 insbesondere die steigenden Leerstände, der Wertverfall nicht ESG-konformer Gebäude sowie der erhebliche Investitionsbedarf zur energetischen und qualitativen Aufwertung von Bestandsobjekten von zentraler Bedeutung. Immobilien ohne klare Perspektive zur nachhaltigen Modernisierung verloren weiter an Marktgängigkeit. Projektentwickler sahen sich weiterhin mit einem anspruchsvollen Finanzierungsumfeld, gestiegenen Baukosten und einer sehr selektiven Nutzernachfrage konfrontiert. Marktfähig waren überwiegend Projekte mit hoher Drittverwendungsfähigkeit, flexiblen Flächenkonzepten und einer klaren ESG-Positionierung. Der deutliche Rückgang neuer Projektstarts deutet zugleich auf eine potenzielle Angebotsverknappung hochwertiger Büroflächen ab dem Jahr 2027 hin.

Entwicklung des Marktes für Einzelhandelsimmobilien 2025**Investmentmarkt Deutschland**

Der deutsche Markt für Einzelhandelsimmobilien zeigte im Jahr 2025 eine spürbare Stabilisierung und markierte den Übergang in eine frühzyklische Erholungsphase. Das Transaktionsvolumen lag mit rund 6,4 Milliarden Euro bis 6,5 Milliarden Euro leicht über dem Vorjahresniveau und damit erstmals seit mehreren Jahren wieder aufwärtsgerichtet. Im Vergleich zu 2024 entsprach dies einem moderaten Anstieg von rund 2 % bis 3 %. Treiber dieser Entwicklung waren insbesondere großvolumige Einzeltransaktionen sowie eine zunehmende Aktivität im mittleren Losgrößensegment zwischen 20 Millionen Euro und 50 Millionen Euro. Gleichzeitig nahm die durchschnittliche Dealgröße weiter ab, was auf eine weiterhin ausgeprägte Selektivität der Investoren schließen lässt. Im langfristigen Vergleich blieb das Volumen jedoch weiterhin deutlich unter dem Fünf- und Zehnjahresdurchschnitt, was die anhaltend vorsichtige Investorenhaltung widerspiegelt. Innerhalb der Assetklassen entfiel der überwiegende Teil des Transaktionsvolumens erneut auf Fachmärkte und Fachmarktzentren, insbesondere auf lebensmittelgeankerte Objekte, die rund die Hälfte des gesamten

Investmentvolumens auf sich vereinten. Diese profitierten von stabilen Cashflows und einer vergleichsweise hohen Krisenresilienz. Highstreet Immobilien behaupteten trotz rückläufiger Marktanteile weiterhin eine relevante Stellung, während Shoppingcenter und Warenhäuser überwiegend objektspezifisch und zu angepassten Preisniveaus gehandelt wurden. Die Spitzenrenditen zeigten sich über weite Teile des Jahres 2025 stabil. Nur in einzelnen Segmenten und Nebenlagen kam es zu leichten Anpassungen, während sich für Core-Objekte in sehr guten Lagen erste Anzeichen einer Renditekompression abzeichneten. Auf Käuferseite prägten private Investoren, Family Offices und internationale Investoren das Marktgeschehen. Institutionelle Anleger blieben insgesamt zurückhaltend, traten jedoch punktuell bei Core- und Core-Plus-Produkten wieder stärker in Erscheinung. Verkäuferseitig dominierten Asset- und Fondsmanager sowie Projektentwickler, häufig im Kontext von Portfolioanpassungen und Refinanzierungen.

Investmentmarkt Stuttgart

Der Stuttgarter Einzelhandelsinvestmentmarkt blieb im Geschäftsjahr 2025 weiterhin von einer geringen Marktliquidität geprägt. Das Transaktionsvolumen lag deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt und unter den langjährigen Vergleichswerten. Das Marktgeschehen wurde überwiegend durch kleinteilige Einzeltransaktionen bestimmt, während großvolumige Abschlüsse die Ausnahme blieben. Gegenüber dem Vorjahr war eine leichte Belebung der Transaktionsaktivität festzustellen. Investoren agierten jedoch weiterhin sehr selektiv und fokussierten sich auf zentrale Lagen, stabile Mieterträge sowie realistische Kaufpreisniveaus. Die Käuferseite wurde insbesondere von privaten Investoren und Family Offices geprägt, während institutionelle Investoren weiterhin zurückhaltend blieben. Auf der Verkäuferseite traten vor allem Projektentwickler sowie Asset- und Fondsmanager auf. Die Renditen zeigten sich insgesamt stabil. Für Objekte mit erhöhtem Repositionierungs- oder Investitionsbedarf wurden jedoch marktüblich Risikoaufschläge gefordert.

Vermietungsmarkt Deutschland

Der deutsche Vermietungsmarkt für Einzelhandelsflächen entwickelte sich 2025 insgesamt stabil bis leicht robust. Der Flächenumsatz lag über dem Vorjahresniveau und bewegte sich im Vergleich der vergangenen Jahre auf einem soliden Niveau. Die Nachfrage konzentrierte sich insbesondere auf innerstädtische Lagen sowie auf Nahversorgungsstandorte. Getragen wurde die Vermietungsaktivität vor allem durch die Branchen Lebensmittel, Drogerie, Gastronomie sowie Health & Beauty. Der textile Einzelhandel blieb hingegen weiterhin von strukturellen Anpassungsprozessen geprägt. Die Spitzenmieten entwickelten sich in den wesentlichen Einzelhandelslagen überwiegend stabil, während die Durchschnittsmieten stärker von Lagequalität, Objektzustand und Drittverwendungsfähigkeit beeinflusst wurden. Die Leerstandsquoten verharrten insgesamt auf moderatem Niveau. Gleichzeitig

verstärkte sich die Marktpolarisierung zwischen modernen, flexiblen und ESG-konformen Flächen einerseits und funktional oder baulich überholten Bestandsflächen andererseits.

Vermietungsmarkt Stuttgart

Der Stuttgarter Vermietungsmarkt für Einzelhandelsflächen zeigte sich 2025 insgesamt stabil, die Nachfrage konzentrierte sich weiterhin auf City- und Innenstadtlagen sowie auf moderne, flexibel nutzbare Flächen mit zeitgemäßer Ausstattung. Die Spitzenmieten blieben weitgehend unverändert, während sich die Durchschnittsmieten stärker differenzierten. Der Leerstand nahm leicht zu, war jedoch überwiegend auf funktional überholte oder nicht mehr marktgerechte Bestandsflächen zurückzuführen. Hochwertige Flächen in guten Lagen blieben weiterhin gut vermietbar.

Herausforderungen für Bestandshalter und Projektentwickler

Bestandshalter standen 2025 vor der Aufgabe, ihre Immobilienbestände an veränderte Markt- und Nutzeranforderungen anzupassen. Insbesondere ESG-Konformität, Flächenflexibilität, Drittverwendungsfähigkeit sowie ein nachhaltiger Mietermix gewannen weiter an Bedeutung. Objekte ohne ausreichendes Anpassungspotenzial gerieten zunehmend unter wirtschaftlichen Druck. Projektentwickler sahen sich weiterhin mit hohen Bau und Finanzierungskosten, regulatorischen Anforderungen sowie einer verhaltenen Nachfrage konfrontiert. Neubauprojekte waren überwiegend nur bei gesicherter Vorvermietung, tragfähigen Nutzungskonzepten und sehr guten Lagen wirtschaftlich darstellbar. Vor diesem Hintergrund rückten Revitalisierungen und Umnutzungen bestehender Immobilien verstärkt in den Fokus.

Entwicklung Healthcareimmobilien 2025 – Fokus Pflegeimmobilien und Seniorenwohnen

Branchenspezifisches Umfeld

Der deutsche Markt für Gesundheitsimmobilien, insbesondere Pflegeimmobilien und Seniorenwohnen, war im Jahr 2025 weiterhin von einem herausfordernden, jedoch zunehmend stabilisierten Marktumfeld geprägt. Nach den deutlichen Marktanpassungen der Jahre 2022 und 2023 zeigte sich im Jahr 2025 eine Konsolidierung auf einem moderaten Aktivitätsniveau.

Investmentmarkt Deutschland

Der Investmentmarkt für Gesundheitsimmobilien in Deutschland erreichte im Jahr 2025 ein Transaktionsvolumen von rund 1,2 Milliarden Euro. Gegenüber dem Vorjahr (1,3 Milliarden Euro) stellte dies einen leichten Rückgang dar. Im Vergleich zum Fünf- und Zehnjahresdurchschnitt mit deutlich über 1,5 Milliarden Euro lag das Marktvolumen weiterhin niedriger. Die Entwicklung verdeutlicht, dass sich der Markt nach der ausgeprägten Zurückhaltung der Vorjahre zwar stabilisiert, jedoch noch nicht zu seiner langfristigen Dynamik zurückgefunden hat.

Pflegeimmobilien bildeten auch im Jahr 2025 den Schwerpunkt des Investmentgeschehens und stellten mit rund 73 % Marktanteil den größten Anteil des Transaktionsvolumens innerhalb der Gesundheitsimmobilien dar; auf sie entfielen rund 885 Milliarden Euro, davon 613 Millionen Euro klassische Pflegeheime. Das absolute Investmentvolumen im Pflegesegment blieb jedoch klar unter dem zehnjährigen Durchschnitt, was die anhaltende Zurückhaltung von Core-Investoren widerspiegelt. Das Sub-Segment Seniorenwohnen, insbesondere betreutes Wohnen, mit einem Investmentbeitrag von 272 Millionen Euro, verzeichnete gegenüber dem Vorjahr eine leichte Belebung, erreichte jedoch ebenfalls nicht das Niveau des langfristigen Durchschnitts. Hingegen trugen ambulante und stationäre Medizinische Versorgungseinrichtungen circa 335 Millionen Euro zum Transaktionsvolumen von Gesundheitsimmobilien bei, wobei Ärztehäuser und ambulante medizinische Versorgungszentren eine zunehmende Bedeutung bei Investments in Gesundheitsimmobilien haben.

Die Spitzenrenditen für klassische Pflegeimmobilien bewegten sich im Jahr 2025 in einer Bandbreite von rund 5,1 % bis 5,4 %, während für betreutes Wohnen Renditen von etwa 4,5 % zu beobachten waren. Die Spitzenrendite für ambulante Gesundheitsobjekte lag zwischen 4,7 % und 4,9 %, für Stationäre Medizinische Versorgungseinrichtungen bei 5,75 %. Im Vergleich zum Vorjahr konnte damit im Jahr 2025 eine Renditestabilität erlangt werden. Auf der Käuferseite traten im Jahr 2025 verstärkt wieder inländische Investoren auf, darunter insbesondere Family Offices, vermögende Privatpersonen sowie semi-institutionelle Investoren mit Value-add und Core-Plus-Strategien. Zudem kehrten institutionelle Core-Investoren und offene Fonds selektiv wieder in den Markt zurück. Sämtliche Käufergruppen achteten im höchsten Maße auf die Betreiberbonität und ließen regulatorische Unsicherheiten bei der Entscheidungsfindung einfließen. Verkäufer waren vor allem Projektentwickler, Bestandshalter mit Refinanzierungsbedarf sowie Betreiber im Zuge von Portfoliobereinigungen, aber auch kommunale Akteure zur Sicherstellung der regionalen Versorgung.

Regionale Transaktionsmarktentwicklung: Baden-Württemberg und Stuttgart

In Baden-Württemberg war der Markt für Gesundheitsimmobilien im Jahr 2025 durch ein begrenztes Angebot bei nach wie vor hoher Nachfrage gekennzeichnet. Die Transaktionsaktivität konzentrierte sich dabei überwiegend auf Einzelobjekte und kleinere Portfolios, während großvolumige Transaktionen nur vereinzelt stattfanden. Insgesamt lag das Transaktionsvolumen unter dem langjährigen Durchschnitt, was insbesondere auf die eingeschränkte Produktverfügbarkeit sowie hohe Anforderungen an Standort- und Objektqualität zurückzuführen ist.

Im Raum Stuttgart zeigte sich eine besonders ausgeprägte Angebotsknappheit. Investoren fokussierten sich nahezu ausschließlich auf Core- und Core-Plus-Objekte mit langfristig gesicherten

Pachtverträgen und bonitätsstarken Betreibern. Dies spiegelte sich auch auf die in Stuttgart erzielbaren Renditen wider, die im Jahr 2025 leicht unter dem Bundesdurchschnitt lagen, insbesondere infolge des intensiven Wettbewerbs um Core-Objekte sowie der hohen Standortqualität. Investoren akzeptierten die Renditen aufgrund der langfristig stabilen Nachfrage und der günstigen demografischen Perspektiven in der Region.

Vermietungsmarkt Deutschland

Der Vermietungsmarkt für Pflegeimmobilien war im Jahr 2025 bundesweit weiterhin durch einen Anstieg der Zahl der Pflegebedürftigen, damit hohen Auslastungsquoten und einer strukturellen Angebotsknappheit sowie einer Stagnation der Neubauaktivitäten geprägt. Der Nachfrageüberhang führte zu niedrigen Leerstandsquoten, vor allem bei modernen Einrichtungen mit guter Betreiberqualität. Die Nachfrage der Betreiber konzentrierte sich insbesondere auf moderne, energieeffiziente Objekte in wirtschaftlich und demografisch stabilen Lagen. Im Segment des Senioren- und betreuten Wohnens zeigte sich eine steigende Mietentwicklung, wobei eine ausgeprägte regionale Spreizung festzustellen war. Die Spitzenmieten in urbanen Lagen erreichten bis zu 20,00 EUR/m², während in peripheren Regionen deutlich niedrigere Mietpreisniveaus zwischen 8,50 EUR/m² und 10,50 EUR/m² erzielt werden konnten. Die Durchschnittsmieten entwickelten sich überwiegend stabil, waren jedoch stark abhängig von Lage, Serviceumfang und Objektqualität.

Vermietungsmarkt Stuttgart

In Baden-Württemberg und insbesondere im Raum Stuttgart wurden überwiegend überdurchschnittliche Mietniveaus im Vergleich zum Bundesdurchschnitt erzielt. Gleichzeitig verstärkten sich Bezahlbarkeitsaspekte, was sich dämpfend auf die Nachfrage einkommensschwächerer Haushalte auswirkte und die Betreiber zu einer verstärkten tragfähigen Kosten- und Konzeptoptimierung veranlasste, wenngleich Kostensteigerungen auf der Betreiberseite für Personal, Energie und Finanzierung nur zeitverzögert und teilweise auf die Mieter weitergegeben werden konnten, was die wirtschaftliche Situation der Betreiber weiterhin belastete. Insgesamt lag die Leerstandsquote auf einem sehr niedrigen Niveau. Insgesamt ist festzustellen, dass sich die Vermarktungsaktivitäten von Betreutem Wohnen sowie Senior Living in und um städtische Metropolen positiv darstellen, während die Vermietung in ländlichen Regionen bis zu drei bis vier Jahren einen Anspruch nehmen kann.

Herausforderungen für Bestandshalter und Projektentwickler

Betreiber von Gesundheitsimmobilien waren im Jahr 2025 insbesondere mit steigenden Betriebs-, Energie- und Personalkosten konfrontiert, während Mietsteigerungen nur begrenzt realisierbar waren. Zudem nahmen die Anforderungen im Bereich Nachhaltigkeit und Energieeffizienz (ESG) weiter an Bedeutung zu. Ein

erheblicher Teil des Bestands entsprach diesen Anforderungen nur eingeschränkt, 50 % der klassischen Pflegeeinrichtungen sind älter als 30 Jahre und weisen eine hohe planerische sowie energetische Ineffizienz auf, wodurch zusätzlicher Investitionsbedarf in Modernisierung und energetische Sanierung entstand. Zugleich nahm die Zahl der Betreiberinsolvenzen weiter zu, was auf die wachsende Zahl der neuen Wohnformen (heutige Senioren haben höhere Erwartungen, sie sind aktiver, gesünder und anspruchsvoller) mit mehr Selbständigkeit, Gemeinschaft und Sicherheit, auf den zunehmenden Fachkräftemangel sowie die problematische Finanzierung des Sozialsystems und langwierigen Auszahlungen der Sozialleistungen zurückzuführen ist. Bestandhalter waren folglich mit vielfältigen Themen konfrontiert, so dass strategische Portfoliobereinigungen im Rahmen eines aktiven Asset-Managements betrieben wurden.

Projektentwickler sahen sich weiterhin mit hohen Baukosten, langen Genehmigungsprozessen sowie Unsicherheiten hinsichtlich der langfristigen Betreiberbonität und des schwierigen Finanzierungsumfelds konfrontiert. Vor diesem Hintergrund wurden zahlreiche Projekte verschoben oder ausschließlich unter der Voraussetzung hoher Vorvermietungsquoten beziehungsweise im Rahmen von Forward Deal Strukturen realisiert. Insgesamt musste ein deutlicher Rückgang des Neubauniveaus verzeichnet werden. Realisiert wurden lediglich zukunftsorientierte Projekte mit flexiblen Nutzungskonzepten (Pflege, betreutes Wohnen, ambulante Versorgung), nachgewiesener Drittverwendungsfähigkeit, klarer ESG-Positionierung und stabilen Betreiberstrukturen.

Insgesamt führt der anhaltende Rückgang der Neubauaktivitäten mittelfristig auf eine strukturelle Angebotsverknappung hin, die sich aus Investorensicht stabilisierend auf die Auslastung und das Mietniveau auswirken wird. Im Entscheidungskalkül wird zudem immer mehr der drohende systemische Kollaps (fehlender Reform der Finanzierung der Sozialsysteme sowie fehlende nachhaltige Lösung des Fachkräftemangels) Berücksichtigung finden.

Entwicklung Hotelimmobilien 2025

Der Hotelimmobilienmarkt profitierte im Geschäftsjahr 2025 von einer anhaltend robusten Nachfrage auf der Nutzungs- und Betreiberseite und hat damit deutlich an Dynamik gewonnen. Die deutsche Hotellerie konnte insgesamt an das hohe Nachfrageniveau der Vorjahre anknüpfen. Gleichzeitig führte das außergewöhnlich starke Eventjahr 2024 zu Basiseffekten, die insbesondere im Bereich der durchschnittlichen Tagesraten zu einer Normalisierung gegenüber dem Vorjahr beitrugen. Die strukturell wieder hohe Reisetätigkeit im Geschäfts- und Mes- sesektor und die damit einhergehenden steigenden Übernachtungszahlen bildeten eine tragfähige Grundlage für die operative Performance der Hotelbetriebe. Das Vertrauen wurde hierdurch auf Investorenbasis weiter gestärkt.

Entwicklung des Hotelimmobilien Investmentmarktes

Gegenüber dem Jahr 2024 zeigte der deutsche Hotelimmobilien Investmentmarkt im Jahr 2025 eine spürbare Belebung, nachdem in den Vorjahren die dominierende Phase der Preisfindung und Transaktionszurückhaltung war. Das Transaktionsvolumen lag bei knapp 2,0 Milliarden Euro und damit signifikant über dem Niveau von 2024 (1,4 Milliarden Euro), wenngleich es mit 30 % weiterhin unterhalb dem 10-Jahresdurchschnitt verblieb. Zugleich nahm der Anteil des Hotelsektors am gesamten gewerblichen Transaktionsvolumen von 5 % im Vorjahr auf 7 % im Jahr 2025 zu und unterstreicht die wachsende Bedeutung der Nutzungsart Hotel. Die Marktaktivität war im Jahresverlauf zunehmend von einer Rückkehr größerer Einzeltransaktionen geprägt, die zur Verbesserung der Markttransparenz und Preisfindung beitrugen. Die Nachfrage konzentrierte sich überwiegend auf qualitativ hochwertige Hotelimmobilien mit langfristig gesicherten Betreiberstrukturen, langlaufenden Pachtverträgen, stabilen Cashflows sowie strategisch resilienten und damit guten Lagen, folglich auf Core- und Core-Plus-Objekte. Gleichzeitig blieb das Value-add Segment von hoher Bedeutung, insbesondere im Zusammenhang mit Revitalisierungen, Repositionierungen und konzeptionellen Anpassungen bestehender Hotelimmobilien. Auf der Renditeseite zeigte sich im Jahr 2025 die Spitzenrenditen mit 5,5 % überwiegend stabil. Während für hochwertige Objekte in sehr guten Lagen vereinzelt erste Anzeichen einer leichten Renditekompression zu beobachten waren, blieben Renditen für Objekte mit erheblichem Investitions- oder Betreiberisiko auf einem höheren Niveau. Die weiterhin ausgeprägte Differenzierung nach Lage-, Objekt- und Betreiberqualität setzte sich damit fort.

Die Käuferstruktur war im Berichtsjahr weiterhin von eigenkapitalstarken Akteuren geprägt. Neben Hotelbetreibern und eigennutzenden Corporates traten insbesondere private Investoren und Family Offices als aktive Marktteilnehmer auf. Institutionelle Investoren kehrten selektiv in den Markt zurück. Darüber hinaus leistete ausländisches Kapital weiterhin einen wesentlichen Beitrag zum Transaktionsgeschehen.

Vermietungs- und Betreibermarkt für Hotelimmobilien

Der Vermietungsmarkt für Hotelimmobilien unterscheidet sich strukturell von klassischen Gewerbeimmobilienmärkten, da die Nutzung überwiegend über Pacht- oder Managementverträge erfolgt. Entsprechend stehen weniger flächenbezogene Mietniveaus im Vordergrund, sondern vielmehr die nachhaltige Ertragskraft der Hotelbetriebe sowie die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und Bonität der Betreiber.

Im Geschäftsjahr 2025 zeigte sich auf der Seite der Hotelbetreiber insgesamt eine stabile bis positive operative Entwicklung. Die Nachfrage nach Hotelübernachtungen blieb auf hohem Niveau, während sich die durchschnittlichen Zimmerpreise nach dem außergewöhnlichen Vorjahr normalisiert. Die Auslastungsquoten

bewegten sich insgesamt solide, so dass sich eine gute Basis für die Pachtfähigkeit der Betriebe ergab. Gleichzeitig standen die Betreiber weiterhin unter einem erhöhten Kosten- und Margendruck. Insbesondere steigende Personal-, Energie- und Instandhaltungskosten wirkten sich belastend auf die operativen Ergebnisse aus. Vor diesem Hintergrund gewannen flexible Vertragsstrukturen mit variablen Pachtbestandteilen, Umsatzpachten sowie klar definierten Regelungen zu CapEx- und FF&E-Verpflichtungen weiter an Bedeutung. Die Vertragsgestaltung entwickelte sich zunehmend partnerschaftlich und stärker cashflow-orientiert.

Regionale Marktentwicklung: Stuttgart und Baden-Württemberg

Der Hotelmarkt in Stuttgart und Baden-Württemberg entwickelte sich im Jahr 2025 insgesamt stabil. In der Landeshauptstadt Stuttgart lag die touristische Nachfrage und damit die Zahl der Übernachtungen bei 4,53 Millionen und somit um 2,7 % unter dem außergewöhnlich starken Vorjahr. Diese Entwicklung verdeutlicht die anhaltende Attraktivität des Standorts, weist jedoch zugleich auf eine zunehmende Bedeutung kürzerer Aufenthaltsdauern hin. Insgesamt profitiert die Stadt unverändert von ihrer Bedeutung als Wirtschafts-, Messe- und Kongressstandort sowie von einem vielfältigen Veranstaltungs- und Freizeitangebot.

Der Investmentmarkt für Hotelimmobilien in Stuttgart blieb im Berichtsjahr vergleichsweise verhalten. Dies ist insbesondere auf die begrenzte Verfügbarkeit geeigneter Transaktionsobjekte sowie die hohe Bestandsbindung qualitativ hochwertiger Hotelimmobilien zurückzuführen und weniger als Ausdruck einer strukturellen Schwäche des Standorts zu werten.

Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes

Wohnimmobilienmarkt: Nachfragedruck und Finanzierungsrestriktionen

Der Wohnimmobilienmarkt war 2025 von gegenläufigen Entwicklungen geprägt. Einerseits bestand weiterhin ein struktureller Nachfrageüberhang, insbesondere in wirtschaftsstarke Ballungsräumen, getrieben von Urbanisierung, demografische Effekte und einen weiterhin angespannten Mietwohnungsmarkt. Andererseits führten auch hier die deutlich verschärften Finanzierungsbedingungen sowie gestiegene Bau- und Nebenkosten zu einer spürbaren Einschränkung der Finanzierbarkeit für Eigennutzer und Investoren. Die Problematik der Anschlussfinanzierungen rückte im Jahr 2025 zunehmend in den Mittelpunkt. Viele Immobilieneigentümer, die in den vergangenen Niedrigzinsjahren finanziert hatten, sahen sich bei Prolongationen mit deutlich höheren Kreditkonditionen konfrontiert. Dies führte zu einer erhöhten Belastung der laufenden Cashflows und verstärkte den Verkaufsdruck bei hoch fremdfinanzierten Objekten. In einzelnen Regionen und Marktsegmenten kam

es infolgedessen zu Preis- und Wertkorrekturen und damit zu einer erhöhten Sensibilität bei Beleihungswerten. Gleichzeitig nahm die Neubautätigkeit weiter ab, was mittelfristig das Angebot zusätzlich verknappen wird. Gegen Ende des Jahres 2025 zeigten sich erste Stabilisierungstendenzen, getragen von einer moderateren Inflationsentwicklung, einer höheren Planungssicherheit sowie angepassten Preisniveaus, insbesondere im Mietwohnungssegment und bei energetisch hochwertigen Bestandsimmobilien.

Entwicklung Servicewohnen und Mikroappartements 2025

Entwicklung des Investmentmarktes

Innerhalb des Wohnimmobilienmarktes in Deutschland hat sich die Assetklasse Servicewohnen und Mikroappartements (inklusive studentisches Wohnen) im Jahr 2025 als vergleichsweise strukturell robust und krisenresistent bestätigt. Die wesentlichen Nachfragetreiber waren die demografischen Entwicklungen, die anhaltende Urbanisierung, die steigenden Studierendenzahlen, die Zuwanderung internationaler Fachkräfte sowie der anhaltende Mangel an kleinteiligem Wohnraum in wirtschaftsstarke Regionen.

Zwar lag das absolute Transaktionsvolumen weiterhin unter dem Fünf- und Zehnjahresdurchschnitt, jedoch war eine Zunahme der Transaktionsanzahl zu verzeichnen. Die durchschnittliche Dealgröße reduzierte sich weiter, was auf eine Marktaktivität zurückzuführen ist, die überwiegend von kleinteiligen Einzeltransaktionen geprägt war. Die Marktaktivität konzentrierte sich dabei vor allem auf Bestandsobjekte sowie auf Investments mit Core-Plus und Value-add-Profilen. Großvolumige Portfolioverkäufe spielten hingegen weiterhin eine untergeordnete Rolle.

Die Kaufpreise für diese Assetklasse zeigten im Geschäftsjahr 2025 insgesamt eine stabile bis leicht rückläufige Entwicklung. Preisabschläge waren insbesondere bei Objekten mit erhöhtem Investitions- oder Repositionierungsbedarf sowie bei Objekten mit komplexen Betreiberstrukturen zu beobachten. Hochwertige Objekte in etablierten Lagen mit langfristig tragfähigen Betreiberkonzepten konnten ihr Preisniveau weitgehend behaupten. Dabei bewegten sich die Netto-Anfangsrenditen im Bereich von rund 3,5 % bis 4,0 % für Core Objekte sowie zwischen 4,0 % und 4,7 % für Core-Plus- und Value-Add-Objekte. Im Vergleich zum Vorjahr blieben die Renditen damit im Wesentlichen stabil, lagen jedoch weiterhin über den langfristigen Durchschnittswerten der vergangenen fünf und zehn Jahre. Dies reflektiert das im Markt fortbestehende erhöhte Risikoempfinden sowie die gestiegenen Finanzierungskosten.

Die Käuferstruktur war 2025 deutlich von eigenkapitalstarken Investoren geprägt. Hierzu zählten insbesondere Family Offices, private Investoren sowie spezialisierte Betreiber-Investoren. Institutionelle Investoren zeigten zwar eine zunehmende Marktbeobachtung, agierten jedoch weiterhin selektiv und fokussierten sich auf etablierte Standorte und bewährte Betreiberstrukturen. Auf Verkäuferseite dominierten Projektentwickler mit Refinanzierungsbedarf, offene Immobilienfonds sowie Bestandhalter im Rahmen strategischer Portfoliobereinigungen.

Entwicklung des Vermietungs- und Betreibermarktes

Der Vermietungsmarkt für Mikroappartements und Servicewohnen zeigte sich im Berichtsjahr 2025 weiterhin stabil bis leicht belebt. Die durchschnittlichen Auslastungsquoten lagen bundesweit auf einem hohen Niveau von rund 95 % bis 96 %. Dies unterstreicht den anhaltenden strukturellen Nachfrageüberhang in diesem Segment. Besonders nachgefragt waren vollmöblierte Einheiten, All-in-Mietmodelle sowie Objekte mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und Nähe zu Hochschulen oder bedeutenden Arbeitsstandorten.

Die Mietentwicklung verlief im Geschäftsjahr 2025 moderat positiv. Die durchschnittlichen All-in-Mieten für Mikroappartements stiegen im Bundesdurchschnitt um rund 2 % bis 3 %. Neubauobjekte erzielten weiterhin höhere Mietniveaus als Bestandsobjekte, während in einzelnen Märkten und hochwertigen Konzepten punktuell Spitzenmieten realisiert wurden. Die Leerstandsquoten blieben insgesamt auf einem sehr niedrigen Niveau. Etwaige Leerstände waren überwiegend objekt- oder ausstattungsbedingt und weniger standortbezogen. Vor diesem Hintergrund gewann ein aktives Asset-, Vermietungs- und Kostenmanagement weiter an Bedeutung.

Regionale Marktentwicklung: Stuttgart und Baden-Württemberg

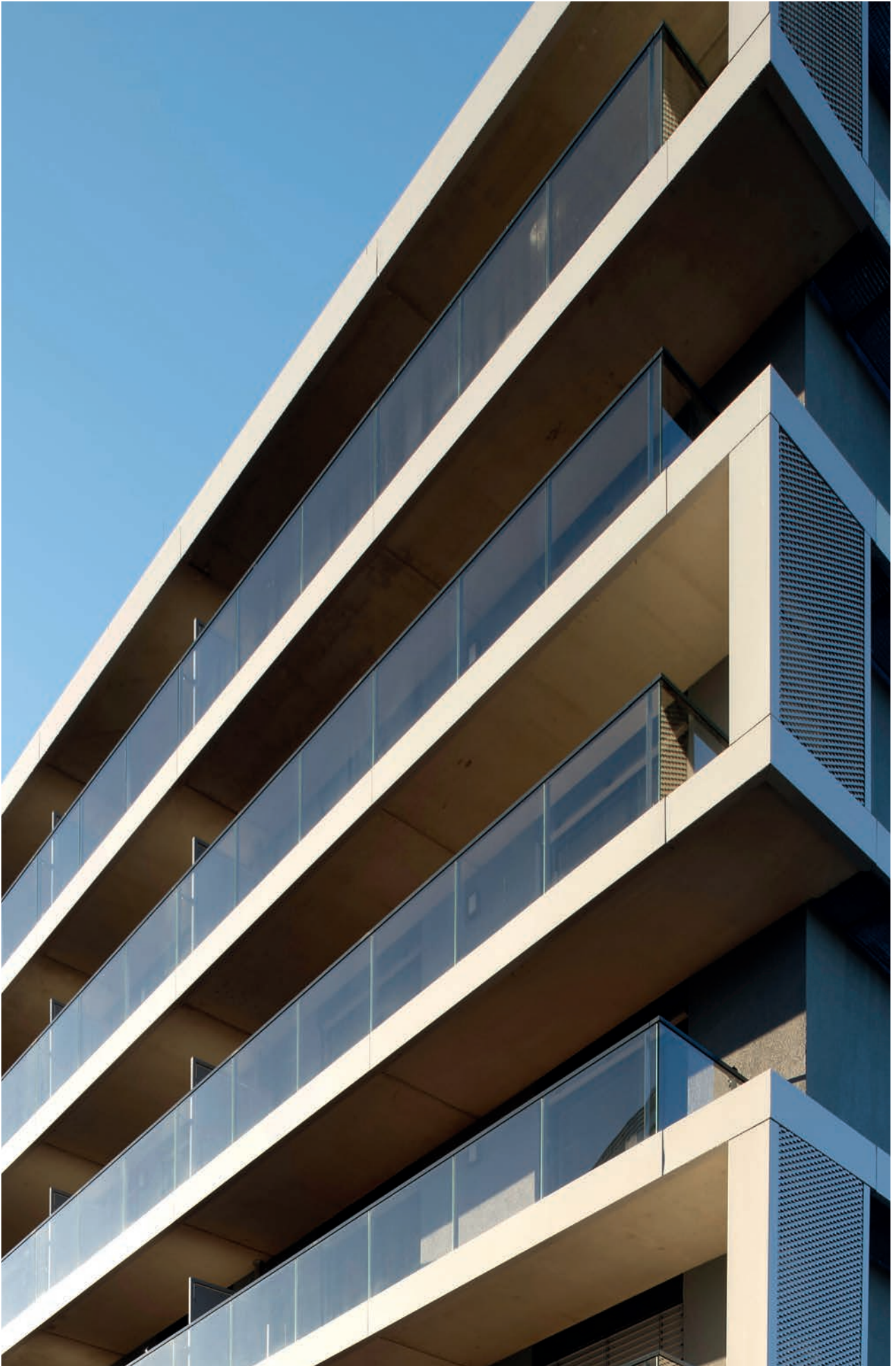
In der Region Stuttgart sowie in Baden-Württemberg zeigte sich die Assetklasse Servicewohnen und Mikroappartements im Jahr 2025 überdurchschnittlich stabil. Die Region profitierte weiterhin von ihrer hohen Wirtschaftskraft, einer ausgeprägten Hochschul- und Forschungslandschaft sowie einer strukturell angespannten Wohnraumsituation. Der regionale Investmentmarkt war überwiegend kleinteilig strukturiert. Das Interesse von privaten Investoren und Family Offices an wohnwirtschaftlichen Spezialsegmenten blieb hoch. Die Vermietungsmärkte waren weiterhin durch niedrige Leerstände und steigende Angebotsmieten gekennzeichnet.

Herausforderungen in der Assetklasse Service- und Mikrowohnen

Trotz der insgesamt stabilen Marktentwicklung sahen sich Marktteilnehmer im Jahr 2025 weiterhin mit strukturellen Herausforderungen konfrontiert. Hierzu zählten insbesondere anhaltend hohe Bau- und Betriebskosten, steigende Anforderungen an

Energieeffizienz und ESG-Kriterien, erhöhte Anforderungen an die Bonität und Leistungsfähigkeit von Betreibern sowie ein insgesamt anspruchsvolleres Kosten- und Leerstandsmanagement.

Insbesondere für Projektentwickler blieb die wirtschaftliche Realisierbarkeit neuer Projekte unter den gegebenen Rahmenbedingungen herausfordernd. Bestandhalter und Betreiber richteten ihren Fokus verstärkt auf die Optimierung bestehender Objekte, Effizienzsteigerungen im Betrieb sowie auf gezielte Repositionierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.



Mikroapartmenthaus inklusive Kindertagesstätte, Böblingen Flugfeld

Geschäftsverlauf der STINAG Stuttgart Invest AG

Das Geschäftsjahr 2025 der STINAG-Holding war trotz der generell herausfordernden Rahmenbedingungen sowie einzelner Sondereinflüsse aus Sicht des Vorstands zufriedenstellend und zeigte eine stabile Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Rahmen eines von Vorbereitungen für die künftig geplanten Investments und weiteren Optimierungen geprägten Geschäftsverlaufs. Dabei ging die Prognose für das Jahr 2025 aus dem Dezember 2024 von einem Umsatz von 4,6 Millionen Euro, einem EBIT von -1,4 Millionen Euro und einem Jahresüberschuss von 5,5 Millionen Euro aus.

Umsatz und Ergebnis

Im Geschäftsjahr 2025 zeigten die Umsatzerlöse einen leichten Rückgang von rund 0,9 % (0,1 Millionen Euro) auf 5,0 Millionen Euro auf. Die Nettomietererlöse lagen dabei stabil mit 2,8 Millionen Euro auf Vorjahresniveau, wozu das im Dezember 2024 voll sanierte und neu ausgerichtete Bestandsobjekt Rotebühlplatz 18 in Stuttgart erstmalig mit einem zeitanteiligen Mieterlös von 0,2 Millionen Euro und gestiegene Umsatzpächtererlöse für die Hotelausstattung beider Häuser am Flughafen Stuttgart in Höhe von 0,2 Millionen Euro beitrugen. Einen Rückgang der Mieterlöse um 0,4 Millionen Euro musste bei dem Produktions- und Bürogebäude in Göppingen wegen Beendigung des Mietverhältnisses Anfang des zweiten Quartals 2025 verzeichnet werden. Die Nebenkostenerlöse verminderten sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um 0,1 Millionen Euro auf 0,9 Millionen Euro, die im Vorjahr durch periodenfremde Betriebskostenabrechnungen (Jahre 2022 und 2023) sonderbeeinflusst waren. Insgesamt verzeichneten die Bruttomietererlöse somit einen leichten Rückgang um 0,1 Millionen Euro auf 3,7 Millionen Euro. Die Erlöse aus Konzernumlagen der Tochtergesellschaften zeigten einen Anstieg auf 1,3 Millionen Euro (Vorjahr: 1,0 Millionen Euro), die sonstigen Erlöse reduzierten sich auf 0,1 Millionen Euro (Vorjahr: 0,2 Millionen Euro), was auf die im Vorjahr angefallene Weiterberechnung von Rückbaukosten des ehemaligen Pächters der damalig noch unsanierten Immobilie Rotebühlplatz 18 zurückzuführen ist.

Die um 0,4 Millionen Euro höheren sonstigen betrieblichen Erträge resultierten insbesondere aus Auflösungserträgen aus nicht zum Tragen kommenden Drohverlustrückstellungen in Höhe von 0,3 Millionen Euro. Die in den sonstigen Erträgen enthaltene jährliche Anpassung der Substanzerhaltungsansprüche beider Hotelimmobilien betrug wie im Vorjahr 0,3 Millionen Euro. Unter Berücksichtigung des Anwachsergebnisses der STINAG Windparks GmbH & Co. KG in Höhe von 0,1 Millionen Euro bewegten sich die gesamten sonstigen betrieblichen Erträge bei 0,8 Millionen Euro nach 0,4 Millionen Euro in 2024.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen verminderten sich um 0,2 Millionen Euro auf 1,1 Millionen Euro, was zum einen auf den Wegfall der Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände im Vorjahr in Höhe von 0,1 Millionen Euro zurückzuführen ist sowie

auf den Rückgang der Abschreibungen auf die Hotelausstattung des Kongresshotels um 0,2 Millionen Euro. Die Abschreibungen auf Gebäude erhöhten sich leicht um 0,1 Millionen Euro, infolge der erstmalig ganzjährigen Abschreibung des im Dezember 2024 fertiggestellten Revitalisierungsobjektes Rotebühlplatz 18. Von den im Geschäftsjahr 2025 angefallenen Abschreibungen in Höhe von 1,1 Millionen Euro (Vorjahr: 1,3 Millionen Euro) entfallen rund 50 % auf die Assetklasse Hotels.

Die Aufwendungen für den Betrieb betrugen im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,1 Millionen Euro und lagen um 0,2 Millionen Euro unter dem Vorjahresniveau, was vor allem auf den Rückgang der Betriebskosten, insbesondere die Reduzierungen der Grundsteuer aufgrund der Grundsteuerreform betreffend, um 0,3 Millionen Euro auf 0,7 Millionen Euro zurückzuführen ist. Zudem führten im Wesentlichen die erhöhten Dienstleistungsaufwendungen hinsichtlich des Personaleinsatzes der zentral agierenden Tochtergesellschaft STINAG Real Estate GmbH, als Folge des Ausbaus des Personalstandes und allgemeiner Gehaltserhöhungen, zu einer Steigerung der Aufwendungen für die Verwaltung um 0,6 Millionen Euro auf 4,6 Millionen Euro. Zum Geschäftsjahresende 2025 lagen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen damit bei 6,3 Millionen Euro nach 5,6 Millionen Euro Ende 2024. Aufgrund der Insolvenz des Hotelbetreibers waren Einzelwertberichtigungen auf Pachtforderungen der Hotelausstattung zu bilden, die zu einem Anstieg bei den Abschreibungen auf Umlaufvermögen um 0,3 Millionen Euro führte.

Die in 2025 verzeichnete Geschäftsentwicklung führte zu einer Verminderung des EBIT's zum 31. Dezember 2025 auf -1,6 Millionen Euro (Vorjahr: -1,4 Millionen Euro). Die positiven Ergebniseffekte aus den gestiegenen sonstigen betrieblichen Erträgen und aus den Reduzierungen bei den Abschreibungen konnten die gestiegenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen von insgesamt 0,7 Millionen Euro nicht vollständig kompensieren.

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis reduzierte sich im Geschäftsjahr 2025 auf 7,4 Millionen Euro, nach 10,1 Millionen Euro in 2024. Dabei konnten die Immobilientochtergesellschaften insgesamt Jahresergebnisse aus 2025 in Höhe von 8,8 Millionen Euro und damit rund 2,2 Millionen Euro weniger an die Muttergesellschaft, die STINAG Stuttgart Invest AG, ausschütten. Zu diesem Rückgang trugen vor allem die Ergebnisminderungen und daraus folgend das Ausschüttungsminus von insgesamt 2,1 Millionen Euro der beiden Immobilientochtergesellschaften, die das Airport- und Kongresshotel halten, bei, da die Insolvenzsituation des Hotelbetreibers eine Risikovorsorge erforderlich machte. Die Zinserträge insbesondere für Festgeldanlagen lagen unverändert bei 0,2 Millionen Euro (Vorjahr: 0,2 Millionen Euro). Die Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsaufwendungen sind vor allem aufgrund der Aufnahme eines Refinanzierungsdarlehens im dritten Quartal 2025 um 0,4 Millionen Euro auf 1,6 Millionen Euro gestiegen.

Unter Berücksichtigung der Ertragsteuern in Höhe von gesamt 1,6 Millionen Euro Steuerertrag, (Vorjahr: 1,4 Millionen Euro Steueraufwand), die einen sonderbeeinflussten latenten Steuerertrag in Höhe von 2,4 Millionen Euro resultierend aus der Anpassung des zugrunde zu legenden Körperschaftssteuer-satzes bei langfristigen passiven latenten Steuern beinhalten sowie sonstigen Steuern konnte ein Jahresüberschuss zum 31. Dezember 2025 mit 7,3 Millionen Euro auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2024 erzielt werden.

Kurzgefasste Ergebnisrechnung

in Mio. EUR	2025	2024
Umsatzerlöse	5,0	5,1
Sonstige betriebliche Erträge	0,8	0,4
	5,8	5,5
Abschreibungen	-1,1	-1,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6,3	-5,6
Operatives Ergebnis (EBIT)	-1,6	-1,4
Zins- und Finanzergebnis	7,4	10,1
Ergebnis vor Steuern	5,8	8,7
Ertragsteuern und sonstige Steuern	1,5	-1,4
Jahresüberschuss	7,3	7,3

Vermögens- und Finanzlage sowie Kapitalentwicklung

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2025 erhöhte sich auf 249,3 Millionen Euro (Vorjahr: 238,4 Millionen Euro). Dabei verzeichnete die Bilanzposition Sachanlagen einen Rückgang um 0,4 Millionen Euro auf 23,7 Millionen Euro hauptsächlich als Folge der Normalabschreibungen für die Sachanlagen von 1,1 Millionen Euro. Infolge der Fertigstellung der Projektierung Rotebühlplatz 18 in Stuttgart Ende 2024 verzeichneten die Grundstücke und Bauten eine investitionsbedingte Erhöhung um 0,4 Millionen Euro und die weiteren Sachanlagen Zugänge über 0,3 Millionen Euro; die Anlagenquote liegt damit bei rund 9,5 %.

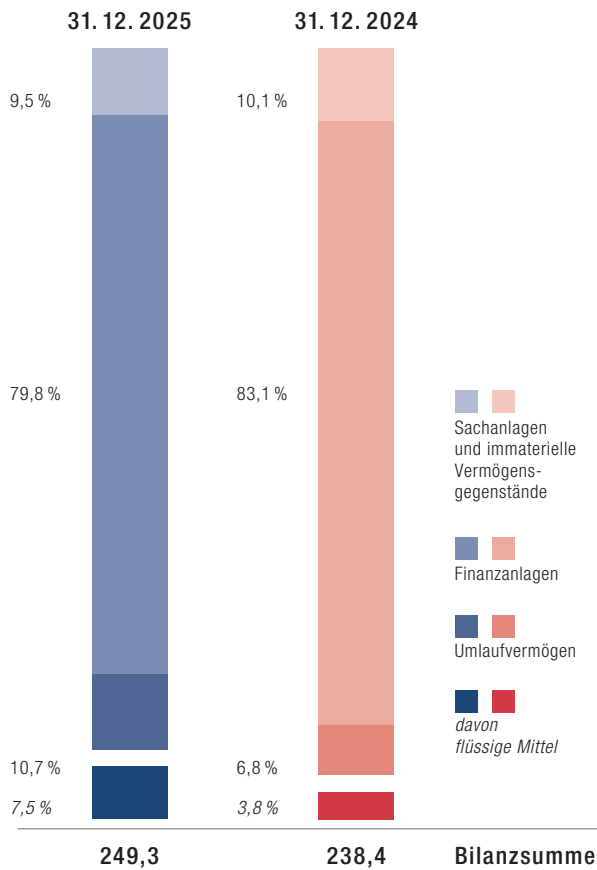
Holdingtypisch nahmen die Finanzanlagen mit 199,1 Millionen Euro (Vorjahr: 198,2 Millionen Euro) den höchsten Anteil mit 79,8 % am Anlagevermögen ein. Die Anteile an verbundenen Unternehmen reduzierten sich zum einen infolge der Anwachsung der STINAG Windparks GmbH & Co. KG und der STINAG New Energy GmbH & Co. KG um 0,9 Millionen Euro sowie durch eine steuerbedingte Minderung der aktivierten passiven latenten Steuern für die Tochtergesellschaft STINAG Tü6 Geschäftshaus GmbH & Co. KG in Höhe von knapp 0,7 Millionen Euro. Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen nahmen leicht von 109,6 Millionen Euro auf 111,7 Millionen Euro zu, was auf die Kapitalausstattung der Tochter-Objektgesellschaften im Rahmen der vorgenommenen Investitionen zurückzuführen ist.

Das Umlaufvermögen lag mit 26,6 Millionen Euro zum Bilanzstichtag deutlich über Vorjahresniveau (16,1 Millionen Euro). Dabei verzeichneten die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände eine Erhöhung um 0,7 Millionen Euro auf 7,8 Millionen Euro. Die Mietforderungen reduzierten sich insbesondere infolge des Wertberichtigungsbedarfs wegen der Insolvenz des Betreibers der beiden Hotelimmobilien um 0,4 Millionen Euro. Insgesamt beträgt das Stundungsvolumen an Mietforderungen 0,6 Millionen Euro (Vorjahr: 0,8 Millionen Euro), die im Wesentlichen die Stundungen gegenüber dem Hotelbetreiber der beiden Hotels am Stuttgarter Flughafen betreffen, welche aus der Coronapandemie herrühren, die ursprünglich bis Ende 2026 komplett zurückgeführt sein sollen und für die entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt sind. Aufgrund der erwähnten Insolvenz kann noch nicht vorhergesagt werden, bis wann und in welcher Höhe der Ausgleich erfolgen wird. Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 4,7 Millionen Euro (Vorjahr: 4,0 Millionen Euro) umfassen insbesondere den Substanzerhaltungsanspruch für die beiden Hotels mit 3,7 Millionen Euro. Infolge der für 2024 vorgenommenen Dividendenausschüttung, einer Darlehensaufnahme über 12,9 Millionen Euro sowie im Vergleich zu den Vorjahren in geringerem Umfang getätigten Investitionen unter Einbeziehung der operativen Liquiditätsentwicklung lag die Liquidität zum 31. Dezember 2025 bei 18,8 Millionen Euro, nach 9,0 Millionen Euro im Vorjahr.

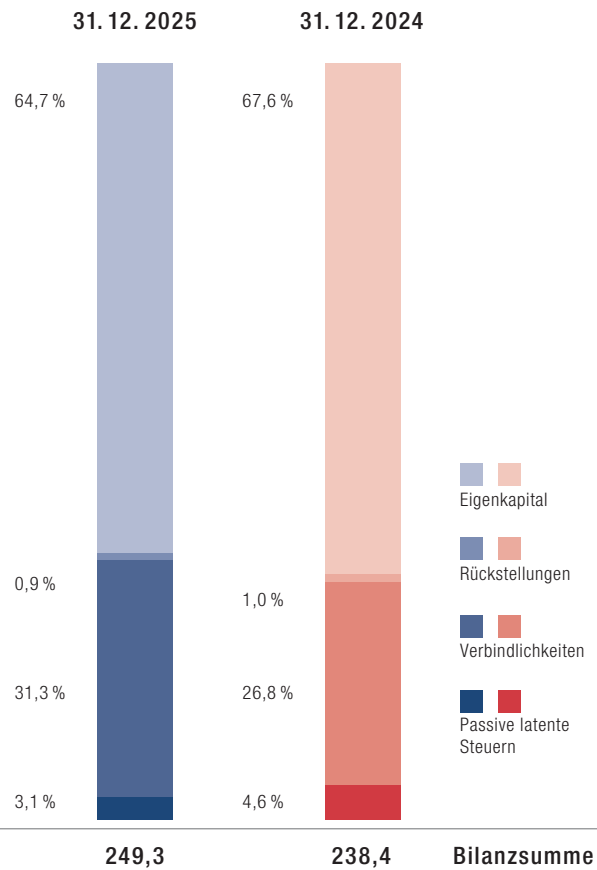
Die Passivseite betrachtet, bewegte sich das Eigenkapital zum Bilanzstichtag bei 161,4 Millionen Euro und damit auf Vorjahresniveau. Die Eigenkapitalquote betrug 64,7 % (Vorjahr: 67,6 %). Das Volumen der Verbindlichkeiten in Höhe von 78,1 Millionen Euro erhöhte sich um 14,2 Millionen Euro gegenüber dem Vorjahr. Dabei verzeichneten die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten insbesondere aufgrund der Aufnahme des Refinanzierungsdarlehens in Höhe von 12,9 Millionen Euro, bei gleichzeitig vorgenommenen vertraglich vereinbarten Tilgungsleistungen (0,1 Millionen Euro) für das Darlehen des Light-Industrial-Objektes in Göppingen einen Anstieg um 12,8 Millionen Euro auf 62,9 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 2,49 %.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen zeigen mit 14,6 Millionen Euro eine leichte Erhöhung zum Vorjahr mit 13,4 Millionen Euro auf. Die passiven latenten Steuern verminderten sich um 3,1 Millionen Euro auf 7,8 Millionen Euro, was auf die steuerliche Anpassung der langfristigen passiven latenten Steuern zurückzuführen ist.

Vermögensstruktur
(in Mio. EUR)



Kapitalstruktur
(in Mio. EUR)



Cashflow Entwicklung

Trotz eines konstanten Jahresergebnisses von 7,3 Millionen Euro und eines marktbedingt geringen Investitionsvolumens im Geschäftsjahr 2025 lag der Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit mit 9,6 Millionen Euro leicht unter dem Vorjahresniveau von 10,5 Millionen Euro. Die im Jahresergebnis enthaltenen Sondereffekte bei den latenten Steuern wirkten sich dabei nicht zahlungswirksam aus.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag mit -3,9 Millionen Euro (Vorjahr: -2,8 Millionen Euro) über Vorjahr, bedingt durch leicht gestiegenes Investitionsvolumen insbesondere für die Projektierungen. Zudem wurden im Berichtsjahr keine Bestandsobjekte veräußert.

Der positive Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von 4,1 Millionen Euro, im Vorjahr -8,4 Millionen Euro, berücksichtigt neben der Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2024 in Höhe von 7,1 Millionen Euro (Vorjahr: 7,1 Millionen Euro) auch die Neuaufnahme des Refinanzierungsdarlehens von 12,9 Millionen Euro und Zinszahlungen aus Krediten von 1,6 Millionen Euro (Vorjahr: -1,2 Millionen Euro). Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr jederzeit in der Lage ihre finanziellen Verpflichtungen zu erfüllen.

STINAG-Aktie

Die STINAG Stuttgart Invest AG hat im Dezember 2025 den Widerruf der Einbeziehung der Aktien der Gesellschaft in den Börsenhandel beantragt, u. a. im Segment Freiverkehr Plus an der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse Stuttgart und im Segment m:access an der Börse München. An der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse Stuttgart war der letzte Handelstag am 26. Januar 2026, an der Börse München im Handelssegment m:access mit Ablauf des 30. Januar 2026; die Einbeziehung in den Freiverkehr der Börse München endet mit Ablauf des 30. April 2026. Die XETRA-Quotierung wurde zum 30. Januar 2026, der XETRA-Handel zum 23. Februar 2026 eingestellt. Damit ist das Delisting an der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse Stuttgart sowie an der Börse München im Handelssegment m:access vollzogen.

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

		2025	2024
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	15,90	14,00
Niedrigster Börsenkurs im Geschäftsjahr	EUR/Aktie	11,80	12,00
Börsenkurs am Jahresende	EUR/Aktie	14,80	12,80
Marktkapitalisierung (ohne eigene Anteile)	Mio. EUR	220,32	190,55
Dividende	EUR/Aktie	0,48	0,48
Ausschüttungsrendite	%	3,24	3,75
Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV)		30,20	26,12
Ergebnis (ohne eigene Aktien)	EUR/Aktie	0,49	0,49
Cashflow nach DVFA (ohne eigene Aktien)	EUR/Aktie	0,55	0,59

Geschäftsverlauf im STINAG Konzern

Geschäftsaktivitäten Immobilien

Marktbeeinflussung

Im Geschäftsjahr 2025 setzte sich der strukturelle Transformationsprozess auf dem Immobilienmarkt fort, wobei sich zunehmend Anzeichen einer Stabilisierung und vorsichtigen Neuorientierung ab dem vierten Quartal 2025 abzeichneten. Insbesondere der Stuttgarter Gewerbeimmobilienmarkt blieb weiterhin geprägt von den anhaltenden geopolitischen Unsicherheiten, den strukturellen Folgen der in den Vorjahren restriktiv ausgerichteten Geldpolitik sowie einer insgesamt weiterhin verhaltenen Investitionsbereitschaft. Die fortschreitenden geldpolitischen Lockerungen und das weiter sinkende Zinsniveau führten zwar zu einer gewissen Entspannung auf der Finanzierungsseite und erhöhte damit grundsätzlich die Planbarkeit der Marktteilnehmer; allerdings kam es lediglich zu einer graduellen Stabilisierung, ohne jedoch eine wesentliche Entlastung herbeizuführen. Hohe Anforderungen an Eigenkapitalquoten und Vermietungsstände über sämtliche Assetklassen hinweg waren weiterhin gegeben, die Finanzierungsprüfungen blieben anspruchsvoll, allerdings bot das erreichte stabilere Bewertungsniveau, trotz den nach wie vor hohen Bau- und Modernisierungskosten, eine verlässliche Grundlage für strategische Investitionsentscheidungen.

Damit befand sich der Immobilienmarkt auch 2025 in einer Phase der nachhaltigen Konsolidierung nach der langjährigen Hochphase mit starkem konjunkturellem Wachstum, hoher Nachfrage nach Immobilieninvestments und außergewöhnlich hohen Bewertungen und Preisen. Diese Marktphase war weiterhin gekennzeichnet durch eine gedämpfte Transaktions- und Vermietungsdynamik und von verlängerten Entscheidungs- und Genehmigungsprozessen auf der Finanzierungsseite. Die Annäherung der Verkäufer an marktkonforme Preise setzte sich fort. Gleichzeitig zeigte sich eine differenziertere Risikobewertung auf Investorensseite, die zu einer qualitativ hochwertigen Auswahl von Investitionsmöglichkeiten mit kalkulierbaren Erträgen, stabilen Cashflows und einer langfristig gesicherten Ertragsbasis führte. Dies zeigte sich wiederum in einer erhöhten Transaktionsqualität.

Im Zentrum des Investoreninteresses standen im Jahr 2025 weiterhin Bestandsobjekte mit geringen Leerstandsquoten, hoher Bonität der Mieter sowie einer langfristig tragfähigen, strategisch ausgerichteten Mieterstruktur. Core-Immobilien in etablierten Toplagen mit langfristigen Mietverträgen bestätigten ihre Rolle als stabilisierende Portfoliobausteine und bildeten nach wie vor eine belastbare Grundlage für risikoarme Investment- und Finanzierungsstrukturen. Parallel dazu intensivierte Immobilienunternehmen ihre Aktivitäten im Bereich der Sanierung und Modernisierung bestehender Objekte, um den Risiken langwieriger Neubau- und Genehmigungsverfahren sowie weiteren Kostensteigerungen zu begegnen. Diese Investitionen trugen nicht nur zur Wertstabilisierung und -steigerung bei, sondern ermöglichten zugleich eine gezielte Anpassung an

veränderte Nutzeranforderungen und damit an eine langfristige Sicherstellung der Vermietbarkeit sowie an Erfüllung ökologischer und energetischer Standards. Damit rückten nachhaltige Investitionsstrategien unter konsequenter Berücksichtigung der weiter an Bedeutung gewinnenden ESG-Kriterien zunehmend in den Mittelpunkt. Bei Projektentwicklungen gewannen auch 2025 hohe Vorvermietungsquoten sowie eine langfristig orientierte, stabile Mieterstruktur weiter an zentraler Bedeutung und stellten eine wesentliche Voraussetzung für eine solide Finanzierbarkeit, nachhaltige Ertragsstabilität und damit für eine verlässliche Basis zukunftsgerichteter Investitionen, dar.

Die veränderte Nachfrage nach Mietflächen in ausgewählten Assetklassen bestimmt maßgeblich die Investitions- und Unternehmensstrategie der STINAG-Gruppe. Grundlage der Geschäftspolitik ist eine frühzeitig an Marktveränderungen ausgerichtete, risikobewusste Investmentstrategie. Der Fokus liegt auf qualitativ hochwertigen und langfristig ausgerichteten Gebäude- und Mieterstrukturen. Trotz anhaltender Unsicherheiten und Volatilitäten am Immobilienmarkt verfolgt die STINAG-Gruppe eine nachhaltige Wachstumsstrategie. Diese umfasst gezielte Investitionen in Bestandsimmobilien, Revitalisierungen und Projektentwicklungen sowie eine risikoaverse Erweiterung des Immobilienportfolios. Die positive Entwicklung der vergangenen Jahre bestätigt die strategische Ausrichtung.

Entwicklung STINAG-Immobilienportfolio – Nutzflächen und Mieterlöse

Die Nutzflächen des gesamten Immobilienportfolios der STINAG-Gruppe beliefen sich im Geschäftsjahr 2025 auf rund 114.500 m² und lagen damit leicht unter dem Vorjahresniveau. Der Rückgang ist ausschließlich auf den Verkauf eines strategisch nicht mehr zum Portfolio passenden Teileigentumsobjekts im Einzelhandelsbereich zurückzuführen. Weitere Veräußerungen von Bestandsimmobilien erfolgten im Berichtsjahr nicht. Bedingt durch die Marktlage konnten entgegen der Planung für 2025 auch keine Zugänge von Bestandsobjekten verzeichnet werden. Die laufenden Projektentwicklungen befanden sich weiterhin in der Realisierungs-, Planungs- oder Genehmigungsphase und führten daher noch zu keinem Flächenzuwachs. Die Assetklassen Hotels und Büro stellen mit zusammen rund 65 % weiterhin den größten Anteil der Gesamtnutzfläche.

Zum 31. Dezember 2025 lag die Leerstandsquote infolge gekündigter bzw. insolvenzbedingter Mietvertragsauflösungen unverändert bei 1,8 % und damit auf Vorjahresniveau. Eine vollständige Neuvermietung der betroffenen Flächen konnte bis zum Bilanzstichtag noch nicht realisiert werden; allerdings wurden aussichtsreiche Mietvertragsverhandlungen geführt und einzelne Einheiten konnten bereits zu Beginn des Jahres 2026 neu vermietet werden. Unter Einbeziehung der leerstehenden Flächen aus den Projektierungsobjekten Tübinger Straße 6, Tübinger Straße 17b sowie Königstraße 51 belief sich die Leerstandsquote weiterhin leicht über 6 %.

Die Nettomieterlöse stiegen zum Ende des Berichtsjahres auf 25,1 Millionen Euro, nach 24,9 Millionen Euro im Jahr 2024. Dabei erhöhten sich in der Assetklasse Hotels, deren Anteil rund 29 % der Gesamtnettomieterlöse ausmacht, die Nettomieterlöse deutlich von 6,6 Millionen Euro Ende 2024 auf 7,3 Millionen Euro Ende 2025, was insbesondere darauf zurückzuführen ist, dass im Jahr 2025 die Umsatzpachterlöse merklich angestiegen waren. Auch das Microapartmenthaus in Böblingen verzeichnete aufgrund einer sehr hohen Auslastung eine leichte Verbesserung der Umsatzpacht um 0,1 Millionen Euro. Weitere Zuwächse bei den Mieterlösen um insgesamt 0,1 Millionen Euro resultierten aus vertraglich vereinbarten Indexierungen in den Assetklassen Senioren und Pflege (Objekte in Böblingen und Freiburg) sowie klassisches Wohnen (Objekt De La Paz in München). Demgegenüber gingen die Mieterlöse in den Bereichen Produktion und Einzelhandel infolge beendeter Mietverhältnisse um insgesamt 0,6 Millionen Euro zurück, wobei für das Light-Industrial-Objekt in Göppingen bereits in der zweiten Jahreshälfte 2025 eine langfristige Neuvermietung ab Anfang 2026 vereinbart werden konnte. Trotz der erstmaligen ganzjährigen Vereinnahmung der Mieten des vollvermieteten Sanierungsobjekts Rotebühlplatz 18 kam es in der Assetklasse Gastronomie zu einem leichten Rückgang der Erlöse, der im Wesentlichen auf die projektbedingte Entmietung einer Fläche des Objekts Tübinger Straße 17b zum 31. Januar 2025 zurückzuführen ist.

Entwicklung STINAG-Immobilienportfolio – Bestandsobjekte und Projektentwicklungen

Das Investitionsvolumen in den strategisch fokussierten Assetklassen belief sich im Zeitraum von 2020 bis Ende 2025 auf insgesamt 153,5 Millionen Euro. Parallel dazu stiegen die Umsatzerlöse von 9,4 Millionen Euro auf 28,6 Millionen Euro. In den Geschäftsjahren 2024 und 2025 war allerdings keine weitere Steigerung von Investitionen, Mieterlösen, Cashflow und Ergebnis zu verzeichnen.

Ursächlich hierfür war insbesondere die anhaltende Marktkonsolidierung im Immobiliensektor in den Jahren 2024 und 2025. Die geplante Expansionsstrategie – insbesondere der Erwerb von Bestandsobjekten in den Assetklassen Gesundheitsimmobilien (Senior Living, Pflegeobjekte, Ärztehäuser) sowie Geschäftshäusern (mit einer zukunftsorientierten Mieterstruktur) mit kurzfristigen Ergebnis- und Cashflowbeiträgen – verzögerte sich infolge politischer Unwägbarkeiten und damit einer Verunsicherung und allgemeiner Zurückhaltung der Marktteilnehmer. Zwar bot der Markt wenige attraktive Bestandsimmobilien, die geprüft wurden, jedoch führten unter anderem Aspekte der nicht optimalen Mieterstruktur, Mieterbonität, Vertragsgestaltung, Genehmigungslage sowie der baulichen Qualität entweder zu nicht akzeptierten Kaufpreisabschlägen oder zum Abbruch der Prüfungen. Die Marktsondierung nach interessanten, den strategischen Rahmenbedingungen entsprechenden Bestandsobjekten erfolgt weiterhin.

Im Projekt Wohnimmobilienentwicklung Bickenbach wurde zum 31. Dezember 2024 das vertraglich vereinbarte Rücktrittsrecht aufgrund fehlender Abnahmereife ausgeübt. Das Jahr 2025 war daher durch ein von Verkäuferseite eingeleitetes Schiedsgutachterverfahren geprägt. Das entsprechende Gutachten des Mitte 2025 auf Basis einer Vereinbarung zwischen Käufer, Verkäufer und Schiedsgutachter bestellten Schiedsgutachters liegt noch nicht vor, da die Vor-Ort-Begehungen erst Anfang 2026 abgeschlossen wurden.

Der Geschäftsverlauf des STINAG-Konzerns war im Berichtszeitraum im Wesentlichen durch die konsequente Weiterentwicklung und Optimierung des Immobilienportfolios in der Stuttgarter City geprägt. Der Schwerpunkt lag auf der Sicherung von Planungs- und Baurechten der laufenden Entwicklungsprojekte, der Vorbereitung von Revitalisierungsmaßnahmen sowie der Anpassung von Projektkonzeptionen an veränderte Markt- und Kostenbedingungen.

Der aktuelle Fokus liegt daher auf vier Entwicklungsprojekten in der Stuttgarter City (Tübinger Straße 17b, Tübinger Straße 6, Königstraße 51) sowie auf der Revitalisierung der Obergeschosse des Geschäftshauses Gymnasiumstraße 1. Die Projekte befinden sich in unterschiedlichen Entwicklungsstadien und sollen bis zur Fertigstellung vollständig vermietet sein. Ab 2027 und in den Folgejahren wird mit einer schrittweisen Realisierung der Projekte und folglich mit steigenden Mieterlösen, Cashflows und Ergebnissen gerechnet. Verzögerungen im Genehmigungsverfahren (während des Berichtsjahres konnten zwei Baugenehmigungen erlangt werden) – trotz intensiver Abstimmungen mit der Baubehörde – führten dazu, dass das Investitionsvolumen im Jahr 2025 lediglich 2,3 Millionen Euro betrug, nach ebenfalls niedrigen Investitionen von 4,5 Millionen Euro im Jahr 2024.

Für das Geschäftshaus Tübinger Straße 6 wurde im Dezember 2025 die Baugenehmigung erteilt, nachdem der Bauantrag im September 2023 hierzu eingereicht worden war. Damit wurde ein wesentlicher Meilenstein für die Revitalisierung des Geschäftshauses erreicht. Erste Ausschreibungen von Bauleistungen sowie initiale Vermarktungsaktivitäten der künftig neu entstehenden Flächen erfolgten im Frühjahr 2025. Die geplanten modernen Büroflächen vom ersten bis fünften Obergeschoss sind mit flexiblen Grundrisskonzepten vorgesehen und ermöglichen dadurch eine vielseitige und marktgerechte Nutzung. Geplant sind Einheiten zwischen rund 200 m² und etwas über 400 m², die den aktuellen Marktanforderungen der potenziellen Mieter entsprechen – moderne Ausstattung, Nutzungsflexibilität, Urbanität, exzellente Nahverkehrsanbindung und Nahversorgung. Ergänzend sind die Flächen im Erd- und Untergeschoss für die unterschiedlichsten Nutzungen geeignet.

Auch für das denkmalgeschützte Objekt Tübinger Straße 17b konnte im Februar 2025 nach einer mehr als zweijährigen Genehmigungsphase die Baugenehmigung erlangt werden. Nach dem Freizug der Flächen des bisherigen Casinobetreibers Ende Januar 2025 wurden die Entkernungsarbeiten aufgenommen, die zwischenzeitlich abgeschlossen sind. Die ursprünglich vorgesehenen Büroflächen im Erd- und Obergeschoss konnten im Herbst 2025 langfristig an einen bonitätsstarken Betreiber aus dem Health-Care-Bereich mit Standorten in den Metropolen in Deutschland, vermietet werden. In den Obergeschossen entstehen darüber hinaus 14 moderne Wohneinheiten. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2027 geplant. Mit der frühzeitigen Vermietung wesentlicher Flächen wurde die wirtschaftliche Basis des Projekts weiter gestärkt.

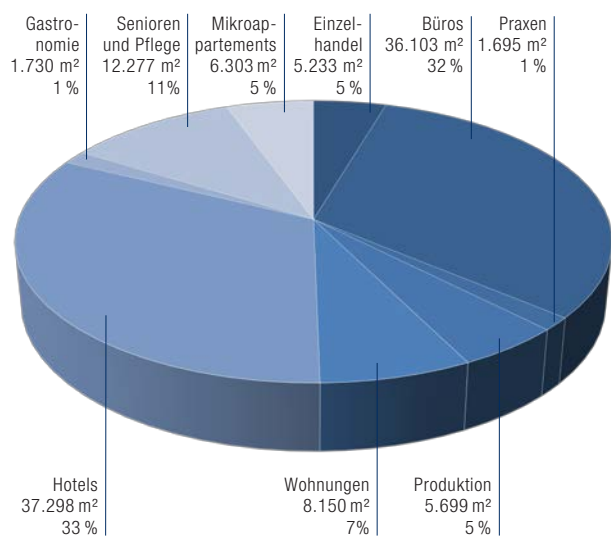
Das Projekt Königstraße 51 wurde nach ergebnislosen Gesprächen mit dem Baurechtsamt infolge deren Anforderungen, die wirtschaftlich nicht mehr darstellbar sind, sowie aufgrund nachbarschaftsrechtlicher Forderungen und Anforderungen in seiner ursprünglichen Form eingestellt und der Bauantrag zurückgezogen. Da aufgrund der Marktlage eine Veräußerung des Grundstücks ebenfalls in absehbarer Zeit nicht als realistisch erscheint, wurde eine wirtschaftlich optimierte Alternativplanung entwickelt. Eine umfassende statische Untersuchung bestätigte die Möglichkeit,

die bestehenden vier Untergeschosse ohne Rückbau zu erhalten. Auf dieser Basis konnte ein neues Planungskonzept mit maximal zulässiger baurechtlicher Höhe und ohne nachbarschaftsrechtliche Einschränkungen entworfen werden. Die Einreichung des Bauantrags ist für Ende des ersten Quartals 2026 vorgesehen. Die angepasste Planung ermöglicht eine marktgerechte Rendite.

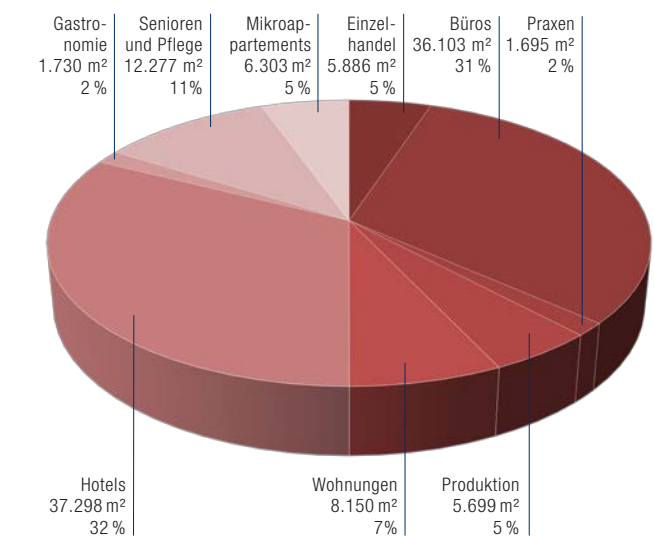
Darüber hinaus ist ab dem Jahr 2026 die Revitalisierung des Objektes Gymnasiumstraße 1 in der Stuttgarter City nach eingehenden Untersuchungen der Bausubstanz geplant. Das Gebäude verfügt über eine Gesamtmietfläche von rund 1.050 m², verteilt auf sieben oberirdische Geschosse und einem unterirdischen Geschoss. Während das Erd- und erste Obergeschoss langfristig vermietet sind, erfordern die darüber liegenden Flächen eine grundlegende Sanierung um eine nachhaltige Vermietbarkeit sicherzustellen.

Insgesamt war der Geschäftsverlauf des STINAG-Konzerns durch die gezielte Steuerung der Entwicklungsprojekte, die Sicherung und Optimierung der baurechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie die Anpassung von Projektkonzeptionen an die aktuellen Marktbedingungen gekennzeichnet. Mit der Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen wird das Bestandsimmobilienportfolio der STINAG-Gruppe nachhaltig gestärkt, weiter aufgewertet und weiterentwickelt.

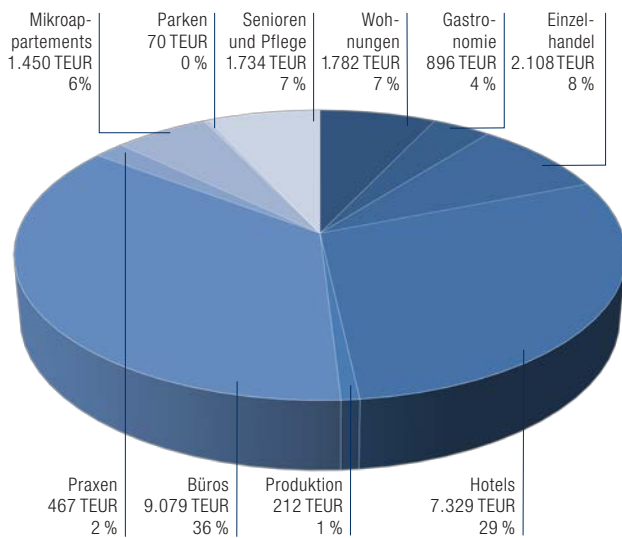
Immobilienbestand 2025 der STINAG-Gruppe
(Nutzfläche 2025: 114.488 m²)



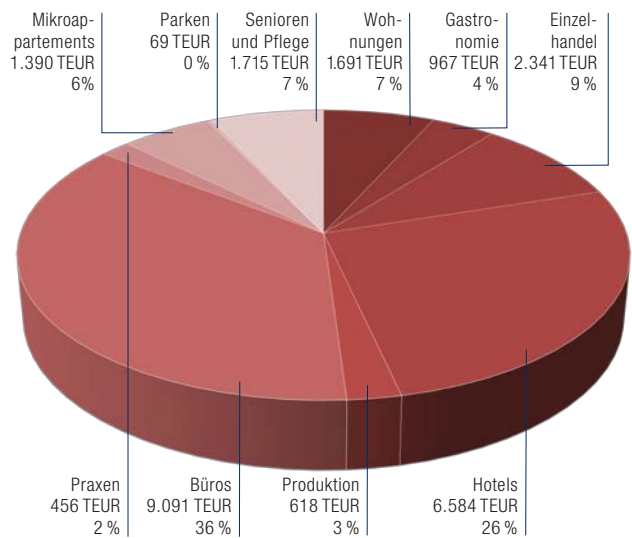
Immobilienbestand 2024 der STINAG-Gruppe
(Nutzfläche 2024: 115.142 m²)



Immobilienbestand 2025 der STINAG-Gruppe
(Nettomietenerlöse 2025: 25,1 Millionen EUR)



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



Umsatz und Ergebnis

Das Geschäftsjahr 2025 des STINAG-Konzerns zeigt aus Sicht des Vorstands eine zufriedenstellende Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Kontext der Marktsituation sowie der Ereignisse hinsichtlich der Hotelimmobilien und der Projektierungen. Im Vergleich zur Vorjahresprognose wurden bei geplanten Umsatzerlösen von 28,3 Millionen Euro, einem geplanten EBIT von 9,9 Millionen Euro sowie einem geplanten Jahresergebnis von 4,5 Millionen Euro im Vergleich zum bereinigten Konzernergebnis 2025 von 4,8 Millionen Euro lediglich leichte Abweichungen verzeichnet. Diese sind im Wesentlichen auf marktbedingte Immobilienkäufe, deren Realisierung wirtschaftlich sinnvoll erst im Jahr 2026 erfolgen, sowie auf Sondereffekte im Segment der Hotelimmobilien zurückzuführen. Positive Ergebnisabweichungen ergaben sich zudem aus der reduzierten Risikovorsorge und dem Finanzierungsbereich. Das um den sonderbeeinflussten latenten Steuerertrag bereinigte Konzernergebnis 2025 beträgt 4,8 Millionen Euro. Somit waren im Geschäftsjahr 2025 infolge der derzeit laufenden Projektentwicklungen (Tübinger Straße 17b, Tübinger Straße 6 sowie Königstraße 51) sowie der erst ab 2026 im Rahmen der allgemeinen Aufhellung auf dem Immobilienmarkt vorgesehenen Bestandserwerbe keine deutlichen Umsatzzuwächse aufgrund Immobilienzugänge zu verzeichnen. Die Gesamtumsatzerlöse zeigten sich mit 28,6 Millionen Euro stabil nahezu auf Vorjahresniveau (28,7 Millionen Euro). Die Nettomietenerlöse verzeichneten einen leichten Anstieg um 0,3 Millionen Euro und lagen nunmehr bei 25,1 Millionen Euro. Diese Entwicklung ist zurückzuführen auf die Steigerung der Umsatzpachten der Hotelimmobilien um 0,7 Millionen Euro und Indexerhöhungen verschiedener Objekte im Laufe des Jahres 2025, im Wesentlichen bei den Bürogebäuden Pariser Platz

und CarlsCube, dem Mikroapartmentenhaus und der Wohnimmobilie De La Paz von gesamt 0,3 Millionen Euro. Zugleich mussten Mietrückgänge von rund 0,7 Million Euro insbesondere infolge der Entmietung des Revitalisierungsobjektes Tübinger Straße 17b sowie Mietvertragsbeendigungen bei den Objekten Light-Industrial-Gebäude Göppingen und der Calwer Straße verzeichnet werden. In der Steigerung der Umsatzpachten sind periodenfremde Effekte der Umsatzpachtnachzahlungen für das Jahr 2024 enthalten, die sich um 0,5 Millionen Euro auf gesamt 0,8 Millionen Euro erhöhten. Die Erlöse aus Mietnebenkosten reduzierten sich nur leicht um 0,04 Millionen Euro auf 3,2 Millionen Euro. Der Rückgang bei den sonstigen Umsatzerlösen um 0,3 Millionen Euro resultiert aus Einmaleffekten im Vorjahr für diverse vertraglich vereinbarte Weiterberechnungen von Instandhaltungen sowie Wartungen bei einzelnen Objekten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen im Geschäftsjahr 2025 bei 2,2 Millionen Euro, nach 1,8 Millionen Euro im Vorjahr. Diese waren im Wesentlichen von dem Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf des Teileigentums Böblinger Straße 125 in Höhe von 0,4 Millionen Euro und dem Anstieg bei den Erträgen aus der Auflösung von Wertberichtigungen um 0,1 Millionen Euro wegen nicht eingetretener Forderungsverluste beeinflusst. Die Auflösungserträge aus Rückstellungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr nur leicht um 0,1 Millionen Euro auf 1,1 Millionen Euro reduziert, die im Wesentlichen Auflösungserträge aus nicht zum Tragen kommenden Drohverlusten aus Mietverhältnissen sowie Zinsderivaten beinhalten. 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), auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2024.

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen mit rund 1,6 Millionen Euro, nach 1,5 Millionen Euro im Vorjahr, umfassen ausschließlich die Erbpachten für das Airport Hotel, das Kongresshotel und das Bürogebäude CarlsCube. Der leichte Anstieg beruht auf Indexauslösungen. Aufgrund jährlicher Gehaltssteigerungen sowie der entwicklungsbedingten Aufstockung des Personalbestandes erhöhten sich die Personalaufwendungen auf 3,0 Millionen Euro im abgelaufenen Geschäftsjahr (Vorjahr: 2,5 Millionen Euro). Die Gebäudeabschreibungen lagen zum 31. Dezember 2025 nahezu unverändert bei 7,3 Millionen Euro, hingegen war bei den Abschreibungen für die Betriebs- und Geschäftsausstattung des Kongresshotels infolge der Beendigung der Nutzungsdauer ein Rückgang um 0,2 Millionen Euro zu verzeichnen, so dass die Gesamtabschreibungen 8,5 Millionen Euro im Jahr 2025 nach 8,7 Millionen Euro im Jahr 2024 betragen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich auf 8,6 Millionen Euro nach 7,6 Millionen Euro im Vorjahr. Dabei verzeichneten die Aufwendungen für den Betrieb eine Steigerung um 0,5 Millionen Euro auf 5,2 Millionen Euro, als Folge der im Vergleich zum Vorjahr um 0,8 Millionen Euro erhöhten Instandhaltungsaufwendungen für umfangreiche, geplante Instandhaltungsmaßnahmen der technischen Gebäudeausstattung wie Anlagen für den Brandschutz, energieoptimierte Beleuchtung und sonstige qualitätsverbessernde Instandsetzungen insbesondere in den Objekten Pariser Platz und den beiden Hotels. Die Betriebskosten für diverse Objekte des Immobilienbestandes reduzierten sich um 0,2 Millionen Euro auf 2,8 Millionen Euro aufgrund von leicht zurückgegangenen Heiz- und Stromkosten sowie Sondereffekten im Jahr 2024, die im Jahr 2025 nicht mehr angefallen sind. Die Aufwendungen für die Verwaltung verzeichneten einen deutlichen Rückgang um 0,5 Millionen Euro auf 1,8 Millionen Euro, der vor allem aus dem Wegfall oder Reduzierungen von im Vorjahr angefallenen Aufwendungen für die Bildung einer Rückstellung zur Risikovorsorge 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 und Investor Relations Maßnahmen begründet ist. Bedingt durch die Insolvenz des Hotelbetreibers der beiden Hotelimmobilien wurden aus Gründen der Risikobetrachtung Wertberichtigungen auf Mietforderungen gebildet, so dass sich die Zuführung zu Einzelwertberichtigungen von rund 0,3 Millionen Euro auf 1,3 Millionen Euro erhöhten.

Insgesamt lag das operative Ergebnis (EBIT) bei 9,1 Millionen Euro und damit um 1,1 Millionen Euro unter dem des Jahres 2024.

Das Finanzergebnis betrug zum Ende des Berichtsjahres -3,1 Millionen Euro, nach -2,7 Millionen Euro im Jahr 2024. Hauptursache für diese Verschlechterung um 0,4 Millionen Euro war der um 0,4 Millionen Euro gestiegene Zinsaufwand für Bankdarlehen aus der Aufnahme eines Refinanzierungsdarlehens in Höhe von 12,9 Millionen Euro im Berichtsjahr. Die Zinserträge insbesondere für Festgeldanlagen verzeichneten zinssatzbedingt einen leichten Rückgang auf 0,2 Millionen Euro (Vorjahr: 0,3 Millionen Euro).

Unter Berücksichtigung der Ertragsteuern von 2,5 Millionen Euro Steuerertrag (Vorjahr: 1,2 Millionen Euro Steueraufwand), die einen aufgrund der Änderung des Körperschaftsteuergesetzes sonderbeeinflussten latenten Steuerertrag von 3,4 Millionen Euro beinhalten, sowie der wegen der Grundsteuerreform deutlich reduzierten sonstigen Steuern in Höhe von 0,3 Millionen Euro (Vorjahr: 1,1 Millionen Euro) wurde zum Stichtag 31. Dezember 2025 ein Konzernjahresergebnis von 8,2 Millionen Euro (Vorjahr: 5,3 Millionen Euro) erwirtschaftet.

Ergebnisentwicklung STINAG Stuttgart Invest AG Konzern

in Mio. EUR	2025	2024
Umsatzerlöse	28,6	28,7
Sonstige betriebliche Erträge	2,2	1,8
	30,8	30,5
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1,6	-1,5
Personalaufwand	-3,0	-2,5
Abschreibungen	-8,5	-8,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8,6	-7,6
Operatives Ergebnis (EBIT)	9,1	10,2
Finanzergebnis	-3,1	-2,7
Ergebnis vor Steuern	6,0	7,5
Ertragsteuern und Sonstige Steuern	2,2	-2,2
Konzernjahresüberschuss	8,2	5,3

Vermögens- und Finanzanlage sowie Kapitalentwicklung

Die Bilanzsumme zum Stichtag 31. Dezember 2025 erhöhte sich auf 320,3 Millionen Euro, nach 316,5 Millionen Euro in 2024, was sich vor allem aus dem Anstieg der Liquiden Mittel im Jahr 2025 ergab. Das Anlagevermögen mit 284,8 Millionen Euro macht wie im Vorjahr (289,8 Millionen Euro), trotz einem vor allem durch Normalabschreibungen hervorgerufenen Rückgang, einen weiterhin hohen Anteil von 88,9 % (Vorjahr: 91,6 %) der Bilanzsumme aus. Nach Fertigstellung der Projektentwicklung Rotebühlplatz 18 im Dezember 2024 war bei den Grundstücken und Bauten in 2025 ein Zugang aus nachträglichen, in 2024

noch nicht angefallenen Herstellungskosten von rund 0,4 Millionen Euro zu verzeichnen. Die weiteren sich auf einem niedrigen Niveau bewegendenden Investitionen von rund 1,9 Millionen Euro erstreckten sich auf die Weiterentwicklung der Immobilienprojektpipeline, bei der im ersten Quartal 2025 für das Projekt Tübinger Straße 17b und im vierten Quartal für das Geschäftshaus Tübinger Straße 6 die jeweiligen Baugenehmigungen erteilt wurden. Damit lagen die geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau unter Berücksichtigung der Zugänge der Geschäftshäuser Tübinger Straße 6 (0,8 Millionen Euro), Tübinger Straße 17b (0,9 Millionen Euro) sowie Königstraße 51 (0,2 Millionen Euro) bei rund 5,7 Millionen Euro. Die vertraglich vereinbarte, restliche Kaufpreiszahlung über 0,4 Millionen Euro für die im Jahr 2023 erworbene STINAG Tü6 Geschäftshaus GmbH & Co. KG führte zu einer Erhöhung des Geschäfts- und Firmenwertes.

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände bewegten sich mit 13,3 Millionen Euro um 0,7 Millionen Euro unter dem Vorjahr. Dabei verringerten sich die Mietforderungen um 1,2 Millionen Euro auf 3,1 Millionen Euro, insbesondere in Folge der gestiegenen Einzelwertberichtigungen um 1,0 Millionen Euro aufgrund der Insolvenz des Hotelbetreibers der Hotelimmobilien. Die Sonstigen Vermögensgegenstände erhöhten sich im Wesentlichen aufgrund von gestiegenen Steuererstattungsansprüchen und der Anpassung der Substanzerhaltungsansprüche um insgesamt 0,5 Millionen Euro und lagen damit bei 10,2 Millionen Euro. Hierin enthalten sind insbesondere die Substanzerhaltungsansprüche aus den beiden Hotels in Höhe von 3,7 Millionen Euro (Vorjahr: 3,5 Millionen Euro) sowie die bislang geleisteten Zahlungen der Erwerbsnebenkosten das Projekt Bickenbach betreffend in Höhe von 3,8 Millionen Euro. Unter Berücksichtigung der flüssigen Mittel von 21,5 Millionen Euro (Vorjahr: 12,0 Millionen Euro) verzeichnete das Umlaufvermögen einen Anstieg von 8,8 Millionen Euro auf 34,9 Millionen Euro.

Auf der Passivseite lag das Eigenkapital bei 150,4 Millionen Euro (Vorjahr: 149,4 Millionen Euro). Die Eigenkapitalquote zeigte einen leichten Rückgang auf 47,0 %.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden Sonstige Rückstellungen in Höhe von 1,5 Millionen Euro in Anspruch genommen und über 1,1 Millionen Euro wegen nicht oder geringer angefallener Verluste und Aufwendungen aufgelöst. Rückstellungszuführungen erfolgten mit 2,1 Millionen Euro, die sich vor allem mit 0,9 Millionen Euro auf Mietnebenkostenumlagen und sonstige nicht berechnete Lieferungen und Leistungen, mit 0,2 Millionen Euro auf Instandhaltungen sowie auf Aufwendungen des Personalbereichs mit 0,3 Millionen Euro erstreckten. Damit lagen die Sonstigen Rückstellungen bei 3,8 Millionen Euro (Vorjahr: 4,3 Millionen Euro). Steuerrückstellungen waren nur in sehr geringem Umfang zu verzeichnen, so dass zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 ein Gesamtbetrag an Rückstellungen von 3,8 Millionen Euro (Vorjahr: 4,5 Millionen Euro) ausgewiesen wurde.

Die gesamten Verbindlichkeiten zeigten einen Anstieg um 6,8 Millionen Euro auf 158,6 Millionen Euro, was vor allem auf die Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 6,8 Millionen Euro auf 156,3 Millionen Euro (Vorjahr: 149,5 Millionen Euro) zurückzuführen ist. Dabei wurden Darlehen in Höhe von gesamt 13,9 Millionen Euro, betreffend zum einen ein Refinanzierungsdarlehen in Höhe von 12,9 Millionen Euro sowie die Projektentwicklung Tübinger Straße 17b in Höhe von 1,0 Millionen Euro aufgenommen, bei gleichzeitig anfallenden Darlehensstilgungen über 7,1 Millionen Euro. Die reine Kreditquote liegt damit bei 48,8 %. Die Darlehensverbindlichkeiten mit einer Laufzeit von mehr als fünf Jahren (130,2 Millionen Euro) machen einen Anteil von rund 83 % aus. Das gesamte Kreditvolumen betreffend, liegt der Durchschnitt des Fremdkapitalzinssatzes inklusive Marge bei 2,02 %. Die passiven latenten Steuern verminderten sich um 3,4 Millionen Euro auf 7,3 Millionen Euro, was auf die steuerliche Anpassung der langfristigen passiven latenten Steuern zurückzuführen ist.

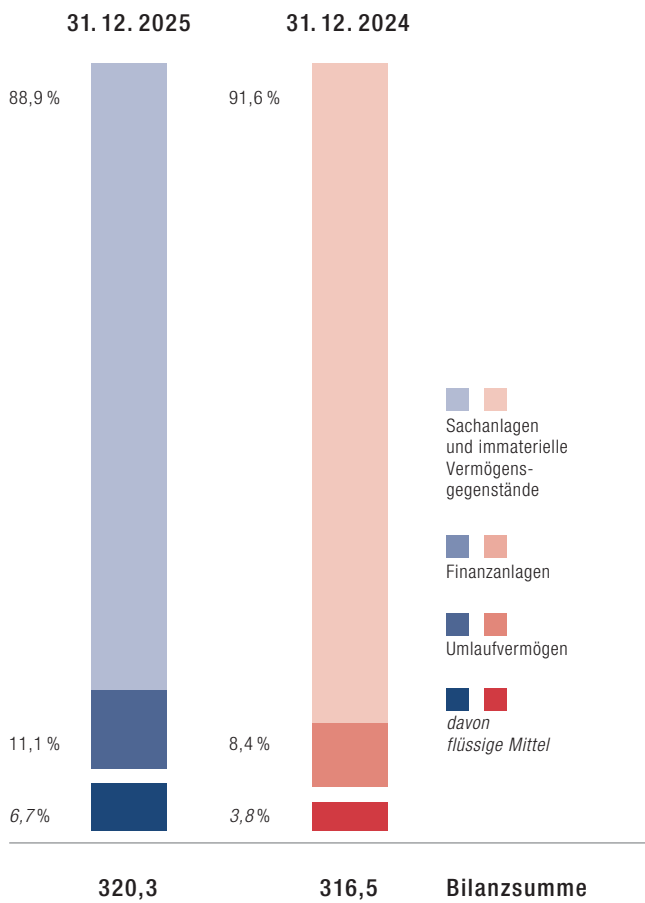
Cashflow Entwicklung

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wies einen Rückgang um 1,3 Millionen Euro auf 16,0 Millionen Euro zum 31. Dezember 2025 auf. Dieser resultiert im Wesentlichen aus dem im Vergleich zum Vorjahr fehlenden weiteren Rückgang der Aktiva wegen nicht erhaltener Tilgungsleistungen aus den Mietstundungsforderungen der Hotels betreffend (-1,1 Millionen Euro). Das gegenläufig höhere Konzernergebnis (+2,9 Millionen Euro) wird durch den nicht zahlungswirksamen Sondereffekt aus latenten Steuererträgen (3,4 Millionen Euro) kompensiert.

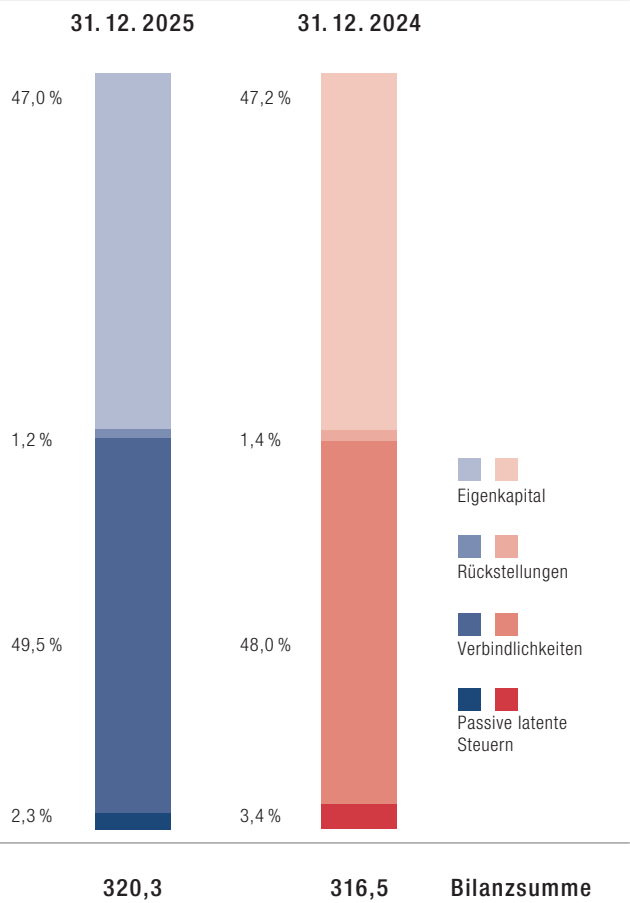
Die in 2025 getätigten Immobilieninvestitionen in Höhe von insgesamt 3,6 Millionen Euro (Vorjahr: 4,5 Millionen Euro), die Projektierungen Tübinger Straße 6, Tübinger Straße 17b, Königstraße 51 sowie die fertiggestellte Revitalisierung Rotebühlplatz 18 betreffend, waren der Haupteinflussfaktor für den Cashflow aus Investitionstätigkeit mit -2,8 Millionen Euro (Vorjahr: -4,1 Millionen Euro). Der gegenläufige Veräußerungserlös aus dem Verkauf eines Teileigentums betrug 0,5 Millionen Euro.

Unter Berücksichtigung der Einzahlungen aus Kreditaufnahmen in Höhe von 13,9 Millionen Euro (Vorjahr: 1,4 Millionen Euro) für ein Refinanzierungsdarlehen und für die Projektentwicklung Tübinger Straße 17b und der Auszahlungen für die Tilgung von Krediten über 7,1 Millionen Euro (Vorjahr: 6,0 Millionen Euro), Zinszahlungen von 3,3 Millionen Euro (Vorjahr: 3,0 Millionen Euro) sowie der in der Hauptversammlung 2025 für das Geschäftsjahr 2024 beschlossenen Dividendenausschüttung von 7,1 Millionen Euro (Vorjahr: 7,1 Millionen Euro) lag der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit bei -3,7 Millionen Euro nach -14,7 Millionen Euro in 2024. Insgesamt lag der Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2025 bei 21,5 Millionen Euro und damit um rund 9,5 Millionen Euro über dem Vorjahr. Der STINAG-Konzern war im Geschäftsjahr 2025 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 Risikovorsorge 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 Coronapandemie, 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.

Die Geschäftstätigkeit der STINAG Stuttgart Invest AG und ihrer Tochtergesellschaften ist grundsätzlich mit wesentlichen Einzelrisiken verbunden, die sich aus der Bewirtschaftung und Finanzierung des Immobilienportfolios sowie aus projektbezogenen Aktivitäten ergeben.

Vermietungs-, Bonitäts- und Ausfallrisiken

So ist die Ertragslage insbesondere von der nachhaltigen Vermietbarkeit der Immobilien sowie der Bonität der Mieter abhängig. Risiken können sich im Wesentlichen ergeben aus Leerständen, Mietausfällen oder verspäteten Mietzahlungen infolge wirtschaftlicher Schwierigkeiten einzelner Mieter oder struktureller Veränderungen in einzelnen Nutzungsarten. Diese können zu Ergebnisbelastungen führen. Zur Begrenzung dieser Risiken erfolgen vor Abschluss sowie während der Laufzeit von Mietverträgen systematische Bonitätsprüfungen der Vertragspartner. Darüber hinaus werden marktübliche umfassende Sicherheiten (z. B. Kautionen oder Bürgschaften sowie Zwangsvollstreckungsunterwerfungen) vereinbart und ein laufendes enges Forderungsmanagement betrieben. Bestehende Mietverhältnisse werden regelmäßig überwacht, um sich abzeichnende Risiken frühzeitig zu erkennen und geeignete Gegenmaßnahmen einleiten zu können.

Zinsänderungs- und Kreditrisiken

Der Immobilienbestand wird mit deutlich unter dem Marktniveau liegenden Fremdkapitalquoten mit Bankdarlehen sowie mit hohen Eigenkapitalquoten finanziert. Risiken können aus Zinsänderungen oder Refinanzierungen bestehen, die Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage haben können. Diese Risiken werden durch eine langfristige Finanzierungsstruktur, Zinssicherungsinstrumente und eine kontinuierliche Überwachung der Finanzkennzahlen begrenzt, die in die Finanz- und Liquiditätsplanung integriert ist, um frühzeitig auf mögliche Abweichungen reagieren zu können.

Projektrisiken aus Entwicklung und Revitalisierung

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft umfasst neben dem Halten von Bestandsimmobilien auch Projektentwicklungen sowie die Revitalisierung bestehender Objekte. Bei Projektentwicklungen und Revitalisierungen können sich Risiken aus Baukostensteigerungen, Terminverzögerungen, Genehmigungsverfahren oder geänderte Markt- und Rahmenbedingungen während der Projektlaufzeit ergeben. Zur Steuerung dieser Risiken werden Projekte vor Investitionsentscheidung umfassend geprüft und wirtschaftlich kalkuliert. Während der Umsetzung erfolgt eine laufende Kosten-, Termin- und Qualitätskontrolle. Wesentliche Projektparameter werden regelmäßig mit den ursprünglichen Planannahmen abgeglichen, um Abweichungen frühzeitig zu identifizieren und steuernd eingreifen zu können.

IT-, Organisations- und Cyberrisiken

Der ordnungsgemäße Geschäftsbetrieb ist im Zuge der weiteren Digitalisierung in zunehmendem Maß von funktionierenden IT-Systemen abhängig. Risiken ergeben sich insbesondere aus Systemausfällen, Datenverlusten oder Cyberangriffen, die zu Betriebsunterbrechungen oder finanziellen Schäden führen können. Zur Risikominimierung bestehen technische und

organisatorische Sicherheitsmaßnahmen, darunter Zugriffs- und Berechtigungskonzepte, Datensicherungen sowie prozessintegrierte Kontrollen im Rahmen des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems. Darüber hinaus werden IT-Risiken regelmäßig überprüft und in das konzernweite Risikomanagement einbezogen.

Nach unseren Erkenntnissen aus der Analyse der vorstehend genannten Risikofelder sind derzeit Entwicklungen, die den Fortbestand des Unternehmens 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 2025 bis 31. Dezember 2025 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 2025 haben nicht vorgelegen.



Geschäftshaus, Königstraße 45, Stuttgart

Prognosebericht mit den wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung

Nach mehreren Jahren erhöhter Unsicherheit infolge geopolitischer Spannungen, hoher Energiepreise, geldpolitischer Straffung sowie struktureller Anpassungsprozesse in der Industrie verzeichnete die deutsche Volkswirtschaft im Jahr 2025 eine weitere ausgeprägte Stagnationsphase. Nach derzeitiger Einschätzung von nationalen und internationalen Instituten wird sich die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland in den Geschäftsjahren 2026 und 2027 gegenüber dem Jahr 2025 moderat verbessern. Aller Voraussicht nach dürfte damit die Phase eines allmählich leichten konjunkturellen Wachstums eintreten. Für 2026 rechnet die Europäische Kommission von einem realen BIP-Wachstum von rund 1,2 % aus, für 2027 auf nahezu demselben Niveau. Die Bundesregierung liegt bei einer Schätzung von 1,0 % im Jahr 2026 und 1,3 % im Jahr 2027. Mit einem Anschluss an die früheren Wachstumsraten ist hingegen noch nicht zu rechnen. Im Vergleich zu den EU-27-Werten (1,4 % bis 1,5 %) fällt die erwartete Wachstumsdynamik Deutschlands weiterhin unterdurchschnittlich aus.

Die erwartete gesamtwirtschaftliche Belebung wird voraussichtlich in erster Linie von der Binnennachfrage getragen. Insbesondere steigende Reallöhne und eine moderatere Inflationsentwicklung (zwischen 1,9 % und 2,2 %) dürften die privaten Konsumausgaben - als zentralen Wachstumstreiber - stabilisieren. Für die Jahre 2026 und 2027 wird daher mit einem realen Anstieg des privaten Konsums von rund 0,8 % und 1,1 % gerechnet. Gleichzeitig bleibt die Konsumententwicklung sensibel gegenüber externen Belastungsfaktoren, insbesondere möglichen Energiepreisschwankungen oder einer Abschwächung des Arbeitsmarktes.

Auch die Investitionstätigkeit der Unternehmen, die in den vergangenen Jahren infolge hoher Unsicherheiten, gestiegenen Finanzierungskosten sowie strukturellen Standortnachteilen vor allem bei den Ausrüstungs- und Bauinvestitionen deutlich gedämpft war, dürfte sich nach den derzeitigen Erwartungen ab dem Jahr 2026 schrittweise erholen. Gleichwohl bleibt die Investitionsentwicklung anfällig für Verzögerungen und externe Störungen. Zur Schaffung einer nachhaltig positiven Trendwende für den privaten Konsum wie auch für die Unternehmensinvestitionen sind verlässliche wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen maßgeblich, die zu einer Stabilisierung der Realeinkommen sowie einem resilienten Arbeitsmarkt führen. Eine reine Ausweitung transfer- oder steuerpolitischer Maßnahmen ohne flankierende Produktivitätssteigerungen birgt hingegen das Risiko neuer Inflationsimpulse.

Der Außenhandel wird voraussichtlich zunächst nur begrenzte Wachstumsimpulse liefern und bleibt struktureller Schwachpunkt der gesamtwirtschaftlichen Perspektive. Die Exportwirtschaft

steht weiterhin unter dem Einfluss geopolitischer Risiken, zunehmender protektionistischer Tendenzen, möglichen weiteren Handelszöllen sowie eines verschärften internationalen Wettbewerbs, insbesondere aus China und den USA, Defiziten bei der Digitalisierung und eines hohen regulatorischen Aufwands. Nach einem deutlichen Rückgang der Exporte im Jahr 2024 und einer schleppenden Verbesserung in Jahr 2025 wird erst ab der zweiten Jahreshälfte 2026 mit einer schrittweisen Erholung der Exporttätigkeit gerechnet werden können. Für den Prognosezeitraum insgesamt wird daher von einem nur verhaltenen positiven Beitrag der Nettoexporte zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ausgegangen. Für ein nachhaltiges Exportwachstum sind daher eine stärkere Diversifizierung der Absatzmärkte, Investitionen in Innovation und Produktivität sowie eine leistungsfähige Infrastruktur von zentraler Bedeutung.

Den Arbeitsmarkt betrachtet, wird für den Prognosezeitraum 2026 und 2027 weitgehend mit einer stabilen Arbeitslosenquote von 3,5 % im Jahr 2026 und 3,3 % im Jahr 2027 gerechnet. Trotz struktureller Anpassungsprozesse – die Beschäftigung geht insbesondere im verarbeitenden Gewerbe zurück, während neue Arbeitsplätze im Dienstleistungs- und öffentlichen Sektor entstehen – wird nach derzeitiger Einschätzung keine deutliche Verschlechterung der gesamten Beschäftigungslage erwartet. Gleichzeitig begrenzen die demografische Entwicklung und der anhaltende Fachkräftemangel das Arbeitskräfteangebot und wirken dämpfend auf das langfristige Wachstumspotenzial.

Die Perspektive des prognostizierten leichten Aufschwungs bleibt jedoch nach wie vor mit erheblichen Risiken und Unsicherheiten behaftet. Es ist nicht auszuschließen, dass im Verlauf der einzelnen Quartale temporäre Rückschläge und Phasen einer schwachen wirtschaftlichen Entwicklung eintreten können. Vor allem hervorgerufen durch die weiterhin bestehenden geopolitischen Spannungen, Eskalationen der Zoll- und Handelskonflikte, wachsendem Wettbewerbsdruck vor allem aus China, volatile Energiepreise sowie Verzögerungen bei der Umsetzung notwendiger politischer Reformen. Das Risiko der strukturellen Schwächen in Deutschland könnte die Erholung bremsen und die Wachstumskräfte mittel- bis langfristig begrenzen. Deshalb bleibt der Reformdruck äußerst hoch. Ohne tiefgreifende Strukturereformen (Bürokratieabbau, beschleunigte Genehmigungen, geringere Standortkosten, Abbau des Fachkräftemangels, Stärkung der Produktivität, Innovationsfähigkeit und Digitalisierung, Rückgang der Steuer- und Abgabenbelastung, Neuordnung der sozialen Strukturen) ist der notwendige Aufschwung nicht im ausreichenden Maße möglich.

Marktentwicklung Immobilien

Branchenspezifisches Umfeld

Der deutsche Immobilienmarkt wird sich auch im Prognosezeitraum 2026/2027 in einer Phase tiefgreifender Anpassungen befinden. Nach dem Ende des langjährigen Immobilienzyklus und der darauf folgenden Korrekturphase haben sich die Rahmenbedingungen nachhaltig verändert. Deutschland sieht sich weiterhin mit strukturellen und geopolitischen Herausforderungen konfrontiert. Trotz einer schrittweisen Zinssenkung der EZB, die für Immobilieninvestitionen deutlich mehr Planungssicherheit gewährt, bleibt der Langfristzinssatz deutlich oberhalb des langjährigen Durchschnitts der Niedrigzinsphase, so dass mit einer weiteren deutlichen Reduzierung der Zinslandschaft derzeit nicht zu rechnen ist. Banken agieren auch künftig äußerst vorsichtig und verfolgen weiterhin eine selektive Finanzierungsstrategie mit hohen Anforderungen an Eigenkapitaleinsatz, Objektqualität, Nachhaltigkeit, Standortqualität und Mieterbonität. Dies führte zu einer eingeschränkten Liquidität im Immobilienmarkt, weshalb die Risikozuschläge für Finanzierungen auch in den kommenden zwei Jahren relativ hoch bleiben.

Für den deutschen Immobilienmarkt erwartet man daher eine seitwärts gerichtete bis leicht positive Entwicklung. Zwar sind in einzelnen Segmenten erste Erholungstendenzen sichtbar, die generelle Marktentwicklung bleibt jedoch stark differenziert, ein dynamischer und genereller Marktaufschwung ist jedoch in den nächsten ein bis zwei Jahren nicht zu erkennen. Über alle Assetklassen hinweg gewinnen insbesondere die Themen Nutzungsflexibilität, Standortqualität, langfristige Mieterbonität, ESG-Konformität und Dekarbonisierung weiter an Bedeutung und beeinflussen maßgeblich die Werthaltigkeit sowie die Finanzierbarkeit von Immobilien.

Die Folge ist eine deutliche Spreizung der Marktchancen: Qualitativ hochwertige, nachhaltige und langfristig vermietete Immobilien mit stabilen Erträgen werden wieder verstärkt in der Investorennachfrage hochrücken; bei einem gleichzeitig begrenzten Angebot und Abbau der Investitions-Unsicherheit kann es mittelfristig zu angemessen steigenden Preisen bei Core- und Core-Plus-Immobilien kommen. Hingegen geraten Objekte mit strukturellen, energetischen oder standortbezogenen Defiziten weiter unter erheblichem Transformations- und damit Werthaltigkeits- und Preisdruck, so dass ein nicht unerhebliches Angebotswachstum an sogenannten „stranded Assets“ zu verzeichnen ist. Zugleich steigt das Insolvenzrisiko für Bestandshalter und nicht nur wie bisher für Projektentwickler.

Büroimmobilien

Der Büroimmobilienmarkt bleibt auch im Prognosezeitraum 2026/2027 von einer strukturellen Neuordnung geprägt. Hybride Arbeitsmodelle haben den Flächenbedarf vieler Unternehmen dauerhaft verändert, wenngleich Führungskräfte

ihre Beschäftigten immer mehr ins Office zurückführen. Die große Unsicherheit in Bezug auf Investitions- und Standortentscheidungen ist der prägende Faktor, so dass der Gesamtflächenumsatz auch weiterhin unter dem langjährigen Durchschnitt liegen wird. Der Vermietungsmarkt differenziert sich zunehmend in zwei Segmenten. Anmietungen erfolgen im Wesentlichen in modernen, energieeffizienten Büroflächen in zentralen Lagen mit hoher Aufenthaltsqualität und flexiblen Nutzungskonzepten. Entsprechende Mietflächen verzeichnen auch in den kommenden Jahren eine stabile bis steigende Nachfrage, so dass diese Belegung kennzeichnend für niedrige Leerstände ist. Die Fertigstellungspipeline entsprechender Objekte wird kurzfristig noch dafür sorgen, dass zusätzliche Flächen auf den Markt kommen, mittelfristig ist jedoch infolge deutlich reduzierter Neubautätigkeit mit einem Rückgang der Fertigstellungen zu rechnen. Damit wird das Flächenangebot in diesem Segment begrenzt bleiben und ausschlaggebend dafür sein, dass sich die Spitzenmieten weiter auf einem hohen Niveau behaupten. Demgegenüber geraten unattraktive Büroflächen älterer Bestandsobjekte, vor allem in peripheren Lagen, immer mehr unter Druck. Die Leerstände steigen stetig an, die Mieten stagnieren, bzw. sind weiter rückläufig, der Investitionsbedarf wächst zunehmend.

Betrachtet man den Investmentmarkt der Assetklasse Büros, so wird eine fortgesetzte Konsolidierung erwartet. Auf dem Investmentmarkt konzentrieren sich Transaktionen auch in den kommenden Jahren vermehrt auf ausgewählte Core-Objekte mit äußerst geringen Risiken hinsichtlich Lage, Gebäudequalität, Vermietung und Werthaltigkeit. Dies ist das Ergebnis einer nach wie vor vorhandenen Unsicherheit bei Immobilieninvestments und deren Finanzierung. Allerdings stehen dieser hohen Nachfrage, vor allem von Family Offices, Privatinvestoren und Immobilienbestandshaltern, ein stark begrenztes Angebot entgegen, so dass in diesem Segment von Immobilienkäufen Renditekompressionen unweigerlich eintreten werden. Einem erhöhten Transformationsdruck mit weiter sinkenden Kaufpreiskriterien sind und werden „stranded Assets“ sowie Bestandsobjekte mit einem vorhandenen oder noch eintretenden nicht unerheblichen Risikopotenzial ausgesetzt. Damit gewinnen Umnutzungen, insbesondere in Richtung Wohnen oder gemischte Nutzungsformen sowie Revitalisierungen weiter an Bedeutung.

Einzelhandelsimmobilien

Der Einzelhandelsimmobilienmarkt setzt den bereits in den Vorjahren begonnenen Strukturwandel fort. Verändertes Konsumverhalten, die fortschreitende Digitalisierung sowie der hohe Kosten- und Margendruck führen zu einer zunehmenden Marktbereinigung. Filialisten reduzieren ihre Standortnetze, insbesondere im mittleren Preissegment, zahlreiche Standorte verlieren ihre frühere Bedeutung. Dies zeigt sich in weiter steigenden Leerständen sowie Neuausrichtungen von Gebäuden.

Daher ist im Einzelhandelssegment weiterhin von einer differenzierten Entwicklung auszugehen. Stabile Nachfragen im Vermietungsmarkt bestehen vor allem in hochfrequentierten erstklassigen innerstädtischen Lagen, bei Nahversorgungsstandorten sowie bei Konzepten mit Erlebnis-, Gastronomie- und Dienstleistungscharakter. Da der Mietermarkt immer stärker wird, geraten in diesem Bereich die Mieten weiter unter Druck, bestenfalls bleiben diese auf einem soliden Niveau. Hingegen verlieren klassische, monofunktionale Handelsflächen ohne klare Positionierung an sekundären Standorten weiter an Attraktivität und geraten zunehmend unter Anpassungsdruck. Die Bedeutung von Umnutzungs- und Mixed-Use-Konzepten wird weiter zunehmen. Die Markterholung bleibt insgesamt begrenzt und stark standortabhängig. Damit rücken auch für Investoren Mixed-Use-Gebäude im Core-Segment immer stärker in den Fokus. Höhere Renditen werden nur bei Einzelhandelsimmobilien mit steigenden Vermietungs- und Betreiberisiken erzielbar sein. Damit bleibt auch der Investmentmarkt selektiv.

Wohnimmobilien

Klassisches Wohnen

Für den Wohnimmobilienmarkt wird auch in den Jahren 2026 und 2027 eine anhaltend hohe Nachfrage erwartet, insbesondere in Ballungsräumen und wirtschaftsstarken Regionen. Demografische Entwicklungen, der wachsende Anteil an Single-Haushalte, Urbanisierungstendenzen und Zuwanderung treffen nach wie vor auf ein strukturell unzureichendes Angebot, da die Neubautätigkeit weiterhin aufgrund hoher Bau- und Finanzierungskosten eingeschränkt ist und damit hinter dem Bedarf zurückbleibt. Der Druck auf Mietpreise wird weiter ansteigen, sowohl im Neubau als auch im Bestand. Politische Eingriffe in die Mietentwicklungen können diese Entwicklung nur begrenzt abfedern und führen im Gegenzug dazu, dass für Investoren das Asset Wohnimmobilien weiter unattraktiv bleibt und folglich neuer Wohnraum nicht entstehen kann. Gezielte Förderprogramme sowie steuerliche Anreize in Form von geringerem Abschreibungsdauern können zu einer leichten Verbesserung der Sanierungs- und Neubautätigkeit führen.

Die Renditen bleiben im Vergleich zu anderen Assetklassen niedrig, zeichnen sich jedoch durch eine hohe Stabilität und langfristiger Nachfrage aus. Zur Erzielung angemessener Renditen im Rahmen der heutigen Marktlage rücken auf dem Investmentmarkt vor allem sanierungsbedürftige Bestandsobjekte aus Portfoliobereinigungen großer, unter Druck geratener Bestandhalter, mit deutlichen Preisabschlägen in den Fokus. Mit geringeren Erträgen ist bei wieder an Attraktivität gewinnenden Core- und Core-Plus-Objekte zu rechnen. Insgesamt dürfte sich der Investmentmarkt schrittweise stabilisieren.

Temporäres Wohnen / Mikro und Serviced Living

Temporäre Wohnformen etablieren sich zunehmend als eigenständige Assetklasse. Mikrowohnen, Serviced Apartments und

vergleichbare Konzepte profitieren von der wachsenden Zahl an Einpersonenhaushalten, Studierenden, Pendlern und projektbezogenen tätigen Arbeitnehmern. Daher wird dieses Segment voraussichtlich weiter wachsen. Die Nachfrage nach flexiblen Wohnformen dürfte insbesondere in Hochschulstädten und wirtschaftlichen Zentren zunehmen. Gleichzeitig wird mit einem steigenden Wettbewerb gerechnet, wodurch sich Anforderungen an Ausstattung, Betriebskonzepte und Standortqualität weiter erhöhen. Zentrale Erfolgsfaktoren sind effiziente Grundrisse, digitale Services und flexible Mietmodelle. Auf Investorensseite wächst das Interesse, da diese Assetklasse im Vergleich zum klassischen Wohnen höhere Ertragspotenziale bietet. Zugleich muss jedoch auch berücksichtigt werden, dass eine hohe Betreiber- und Managementkompetenz erforderlich bleibt.

Hotelimmobilien

Für den Hotelmarkt wird nach den pandemiebedingten Einbrüchen eine Fortsetzung der stabilen Nachfrageentwicklung und damit eine nachhaltige Erholung erwartet. Übernachtungszahlen dürften sich dauerhaft auf dem erreichten Vorkrisenniveau bewegen. Der Kostendruck infolge steigender Löhne, Energiepreise und Pachten auf Betreiber bleibt jedoch hoch, sodass Effizienzsteigerungen und Anpassungen der Betriebskonzepte erforderlich bleiben. Digitalisierung und Automatisierung gewinnen weiter an Bedeutung, um Effizienzpotenziale zu heben und dem demografischen Fachkräftemangel zu begegnen. Internationale Hotelketten setzen ihren Expansionskurs fort, bevorzugen jedoch zunehmend Bestandsimmobilien und Umnutzungen gegenüber klassischen Neubauprojekten.

Der Investmentmarkt belebt sich weiter, die Investitionsaktivitäten nehmen zu, getragen von einer verbesserten Finanzierungsbereitschaft und Finanzierungsbedingungen der Banken. Die Renditen stabilisieren sich, insbesondere im Core-Segment ist mittelfristig mit weiterem Druck nach unten zu rechnen.

Gesundheitsimmobilien

Gesundheitsimmobilien werden auch künftig von stabilen strukturellen Nachfragefaktoren profitieren. Ärztehäuser, Medizinische Versorgungszentren sowie Konzepte des betreuten Wohnens und Senior Living dürften eine positive Entwicklung aufweisen, was eindeutig auf dem demografischen Wandel beruht. Diese Immobilienarten zeichnen sich durch stabile, langfristige Mietverhältnisse aus. Zentrale Standorte, gute Erreichbarkeit und flexible Flächenkonzepte sind entscheidend für den Erfolg. Investoren schätzen diese Assetklasse aufgrund der hohen Planungssicherheit und stabilen Cashflows.

Betreutes Wohnen und Senior Living gewinnen weiter an Bedeutung. Die Nachfrage nach selbstbestimmten, barrierefreien Wohnformen mit optionalen Serviceleistungen steigt kontinuierlich an. Die Bandbreite reicht von einfachen Wohnkonzepten bis hin zu hochwertigen, serviceorientierten Anlagen. Für

Investoren bieten diese Konzepte attraktive Perspektiven, sofern Standort, Betreiber und Zielgruppenkonzept sorgfältig aufeinander abgestimmt sind. Langfristig ist mit einer weiteren Professionalisierung und Differenzierung dieses Marktsegments zu rechnen.

Hingegen stehen klassische Pflegeimmobilien zunehmend vor einem strukturellen Spannungsfeld aus stark wachsender Nachfrage und erheblichen Angebotsdefiziten. Fachkräftemangel, hohe regulatorische Anforderungen und einen allzu oft nicht finanziell realisierbaren Investitionsbedarf sind die zentralen Herausforderungen der Pflegeheimbetreiber. Langfristig bleibt der Bedarf jedoch hoch, sodass dieses Segment perspektivisch stabil bleibt. Daher werden auch in Zukunft Neubauprojekte und umfassende Revitalisierungen trotz des hohen Kapitalbedarfs langfristig unverzichtbar sein. Betreiberqualität und Standortfaktoren sowie die langfristige Tragfähigkeit der Betriebskonzepte sind entscheidend für den Investitionserfolg.

Gesamtaussage und Ausblick

Insgesamt befindet sich der deutsche Immobilienmarkt auch mittelfristig weiter in einer Phase nachhaltiger Neuausrichtung. Die Marktentwicklung bleibt stark differenziert und anspruchsvoll. Während Core- und Core-Plus-Segmente von einer zunehmenden Stabilisierung profitieren dürften, bleiben Objekte mit strukturellen Defiziten unter Anpassungsdruck. Die Zukunftsfähigkeit von Immobilien hängt damit zunehmend von Assetklasse, Standortqualität, Gebäudezustand, Flexibilität, aktivem Assetmanagement, Nachhaltigkeit und Nutzungskonzept ab. Weiterhin ist der Immobilienmarkt von einer Vielzahl externer und interner Risiken geprägt. Zu den wesentlichen Risiken zählen eine anhaltend restriktive Kreditvergabe, steigende regulatorische Anforderungen, Kostensteigerungen bei Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie standort- und objektspezifische Vermietungsrisiken. Insbesondere energieeffizient nicht wettbewerbsfähige Bestandsimmobilien unterliegen einem erhöhten Anpassungs- und Wertminderungsrisiko.

Die wirtschaftliche Lage bleibt herausfordernd, bietet jedoch bei konsequentem Asset- und Risikomanagement Chancen zur nachhaltigen Stabilisierung und Wertentwicklung des Immobilienportfolios. Unternehmen mit einem fokussierten Portfolio qualitativ hochwertiger und nachhaltiger Immobilien, mit stabilen Cashflows, einer soliden Finanzierungsstruktur und einer klaren strategischen Ausrichtung sind dabei besser positioniert, die bestehenden Herausforderungen zu bewältigen. Darüber hinaus bieten Umnutzungen, Revitalisierungen und aktives Asset-Management Potenziale zur Wertsteigerung.

Ausblick

Der STINAG-Konzern richtet seine nachhaltige Wachstumsstrategie konsequent auf langfristige Wertschaffung und Stabilität aus. Grundlage hierfür sind eine solide Eigenkapitalbasis sowie eine breit diversifizierte Portfoliostruktur mit Fokus auf zukunftsorientierte Assetklassen und einem ausgewogenen Rendite-Risiko-Profil. Immobilieninvestitionen in erstklassigen Lagen bilden den strategischen Kern des Portfolios und schaffen die Voraussetzungen für eine stabile Entwicklung von Umsatz, Ergebnis und Cashflow. Durch die kontinuierliche Überprüfung und Anpassung der Investitions- und Vermietungsstrategie stärkt der STINAG-Konzern seine Wettbewerbsfähigkeit und nutzt Marktveränderungen aktiv zur Weiterentwicklung seines Portfolios. Das von der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank geprägte Marktumfeld hat in den vergangenen Jahren zu einer nachhaltigen Marktberreinigung geführt und schafft zunehmend ein differenzierteres Investitionsumfeld. Der STINAG-Konzern sieht sich hierfür gut aufgestellt: Eine vorausschauende Finanzierungsstrategie, Eigenkapitalstärke sowie langfristige Zinssicherungen bilden die Grundlage, um sich bietende Investitionschancen wahrzunehmen und die strategische Position des Konzerns im aktuellen und künftigen Marktumfeld weiter auszubauen.

Die STINAG-Gruppe hat die Herausforderungen des Immobilienmarktes in den vergangenen Jahren insgesamt sehr solide bewältigt und verzeichnete in den letzten fünf Jahren eine stabile Geschäftsentwicklung. Die Umsatzerlöse stiegen von 21,6 Millionen Euro im Jahr 2021 auf 28,6 Millionen Euro im Jahr 2025, entsprechend einer durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate von rund 6,5 %. Der operative Cashflow erhöhte sich im gleichen Zeitraum von 10,4 Millionen Euro im Jahr 2021 auf 16,0 Millionen Euro im Berichtsjahr. Die Jahre 2024 und 2025 waren planmäßig durch eine Stabilisierungsphase geprägt, da wesentliche Projektentwicklungen erst ab Mitte/Ende 2027 realisiert werden und weitere Investitionen in Bestandsobjekte aufgrund der ausstehenden Markterholung bislang noch nicht getätigt werden konnten.

Für die kommenden Geschäftsjahre wird weiterhin von einem herausfordernden Marktumfeld im Immobiliensektor ausgegangen. Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie die Entwicklung der Transaktionsmärkte sind weiterhin mit Unsicherheiten behaftet und werden den Ausbau des Immobilienportfolios maßgeblich beeinflussen. Dabei wird die voraussichtliche Entwicklung der STINAG-Gruppe im Geschäftsjahr 2026 im Wesentlichen durch den Fortschritt der laufenden Projektentwicklungen sowie durch die auf die Zukunft ausgerichteten Vermietungsaktivitäten des Bestandsportfolios bestimmt sein.

Projektentwicklungen

Die Projektentwicklungen in der Stuttgarter Innenstadt – insbesondere Tübinger Straße 17b, Tübinger Straße 6/Kleine Königstraße 1 sowie Königstraße 51 – werden im Geschäftsjahr 2026 weitere wesentliche Fortschritte erreichen.

Für das Projekt Tübinger Straße 17b befindet sich die umfassende Revitalisierung des denkmalgeschützten Gebäudes nach erteilter Baugenehmigung seit Anfang 2025 bereits im ersten Abschnitt der Bauphase. Nachdem ein langfristiger Mietvertrag über einen wesentlichen Teil der Gewerbeflächen im Jahr 2025 abgeschlossen wurde, liegt der Schwerpunkt im Jahr 2026 auf der weiteren Vermarktung der verbleibenden Retailfläche im Erdgeschoss sowie der 14 geplanten Stadtwohnungen in den Obergeschossen. Die Fertigstellung des Projekts wird nach derzeitigem Planungsstand frühestens zur Jahresmitte 2027 erwartet. Ab diesem Zeitpunkt ist mit einer sukzessiven Ergebnis- und Cashflow-Wirkung zu rechnen.

Das Projekt Tübinger Straße 6/Kleine Königstraße 1 tritt ab dem Jahr 2026 in die Realisierungsphase ein. Nach erteilter Baugenehmigung Ende 2025 wird das vollständig entkernte Bestandsgebäude zu hochwertigen und flexibel teilbaren Büro- und Praxisflächen zwischen 200 m² bis 400 m² je Ebene mit maximal neun Vermietungseinheiten auf rund 2.900 m² vom ersten bis zum fünften Obergeschoss mit ergänzenden Gewerbeflächen im Erd- und Untergeschoss neu ausgerichtet und entwickelt. Erste vielversprechende Mietanbahnungen bestehen bereits. Ziel ist es, dass im Geschäftsjahr 2026 eine hohe Vorvermietungsquote erreicht wird. Aufgrund der Verzögerung bei der Baugenehmigungserteilung sowie baulichen Erfordernissen, kann das Objekt aller Voraussicht nach erst Ende 2027 fertiggestellt werden.

Für die Projektentwicklung Königstraße 51 wird nach Rücknahme des ursprünglichen Bauantrags im Sommer 2025 und einer umfassenden konzeptionellen Überarbeitung ein neuer Bauantrag im Frühjahr 2026 eingereicht. Die Planung orientiert sich an den Vorgaben des Bebauungsplans und sieht eine Bebauung mit Erdgeschoss und drei Obergeschossen auf den bestehenden vier Untergeschossen vor. Die Nutzung ist flexibel sowohl als Single-Tenant-Gebäude als auch als Geschäftshaus mit mehreren Mietparteien vorgesehen. Sollten die baubehördlichen Optimierungen zum Tragen kommen, könnte die Baugenehmigung im günstigsten Fall im vierten Quartal 2026 erlangt werden. Parallel dazu werden bereits Vermarktungsaktivitäten aufgenommen, um zum Zeitpunkt der Genehmigung eine hohe Vorvermietungsquote zu erzielen.

Für das Bestandsobjekt Gymnasiumstraße 1, Stuttgart, ist ab dem Frühjahr 2026 eine umfassende Revitalisierung der Obergeschosse geplant. Ziel der Maßnahme ist die nachhaltige Sicherung und Steigerung der Ertragskraft sowie der langfristigen Werthaltigkeit und damit Zukunftsausrichtung des Objekts. Die geplanten

Maßnahmen umfassen insbesondere technische, energetische und optische Optimierungen. Das Erdgeschoss ist langfristig vermietet und nicht Gegenstand der Revitalisierung. Da keine Nutzungsänderung vorgesehen ist, besteht kein Genehmigungserfordernis. Nach Abschluss der Maßnahmen wird von einer marktgerechten Wiedervermietbarkeit der Obergeschosse ausgegangen.

Im Zusammenhang mit der Wohnimmobilienentwicklung Bickenbach wird Anfang des zweiten Quartals 2026 das Ergebnis des vereinbarten Schiedsgutachterverfahrens erwartet, nachdem im Jahr 2025 und bis Anfang 2026 entsprechend dem vertraglich vereinbarten Schiedsgutachterverfahren zahlreiche Vor-Ort-Besichtigungen, Bauteilöffnungen und bautechnische Analysen stattgefunden haben. Auf Grundlage der derzeit verfügbaren Informationen kann eine verlässliche Einschätzung der weiteren Projektentwicklung zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht vorgenommen werden. Für die Unternehmensplanung des Jahres 2026 wird davon ausgegangen, dass das Projekt nicht in den Immobilienbestand der STINAG-Gruppe übernommen wird. Entsprechend werden keine Effekte auf Umsatzerlöse, Ergebnis- oder Cashflow-Kennzahlen unterstellt.

Investitions und Akquisitionsstrategie

Vor dem Hintergrund der weiterhin angespannten Situation auf dem Immobilienmarkt, insbesondere hinsichtlich des Kaufpreinsniveaus und allgemein wirtschaftlicher Unsicherheiten, ist im Geschäftsjahr 2026 nur eingeschränkt mit weiteren Immobilieninvestitionen zu rechnen. Akquisitionen werden ausschließlich bei Bestandsobjekten – vor allem der Assetklassen Senior Living, Betreutes Wohnen, Gesundheitszentren sowie Mixed-Used-Objekte – mit unmittelbarem Ergebnis- und Cashflowbeitrag sowie klar identifizierbarem Ertragspotenzial in Betracht gezogen, um das Immobilienportfolio neben den aktuellen eigenen Projektierungen weiter auszubauen. Entsprechende Marktsondierungen werden fortgesetzt, ein Erwerb erfolgt jedoch nur bei vollständiger Risikotransparenz und wirtschaftlicher Vorteilhaftigkeit.

Umsatz-, Ergebnis- und Finanzlage

Konzernweit wird für das Geschäftsjahr 2026 - unter der Annahme, dass keine weiteren Bestandszukäufe erfolgen - von stabilen Umsatzerlösen in Höhe von rund 28,6 Millionen Euro ausgegangen. Wesentliche Treiber hierfür sind die Vermietung des Light-Industrial-Objekts in Göppingen ab dem ersten Quartal 2026 sowie vertraglich vereinbarte Indexanpassungen im bestehenden Immobilienportfolio. Abhängig von möglichen, im Rahmen der Portfoliooptimierung vorgesehenen kleineren Objektveräußerungen, die allerdings nur in Betracht kommen, wenn eine entsprechend angemessene Nachfrage- und Preisgestaltung auf dem Stuttgarter Immobilienmarkt gegeben ist, dürfte sich das sonderbeeinflusste EBIT im Bereich von 13 Millionen Euro bis 17 Millionen Euro bewegen, nach 9,1 Millionen

Euro im Jahr 2025. In den Folgejahren wird mit zunehmenden Ergebnis- und Cashflow-Beiträgen aus den abgeschlossenen eigenen Projektentwicklungen gerechnet.

Auf Einzelabschlussebene der STINAG Stuttgart Invest AG werden für das Geschäftsjahr 2026 – wie in 2025 – Umsatzerlöse von rund 5,0 Millionen Euro sowie ein negatives EBIT von etwa -1,6 Millionen Euro prognostiziert. Das Finanzergebnis, welches holdingtypisch von den Ergebnisausschüttungen der Immobilien-tochtergesellschaften geprägt ist, wird sich voraussichtlich leicht unter dem Vorjahresniveau bewegen, was im Wesentlichen auf die Zinsentwicklung zurückzuführen ist. Die Beteiligungserträge werden – abhängig vom Umfang möglicher strategischer Objektveräußerungen – über dem Niveau des Jahres 2025 und damit zwischen 15 Millionen Euro und 23 Millionen Euro erwartet. Ohne Veräußerungserlöse bewegen sich die Beteiligungserträge leicht über dem Niveau des Jahres 2025.

Gesamtaussage

Insgesamt geht der Vorstand davon aus, dass die STINAG-Gruppe trotz des herausfordernden Marktumfelds über eine solide Finanzierungsstruktur mit hoher Eigenkapitalquote, konservativem Beleihungsauslauf und langfristiger Zinssicherung verfügt. Diese bildet die Grundlage für die Erwirtschaftung stabiler Ertrags- und Cashflow-Beiträge in den kommenden Jahren.

Stuttgart, 24. März 2026

Der Vorstand

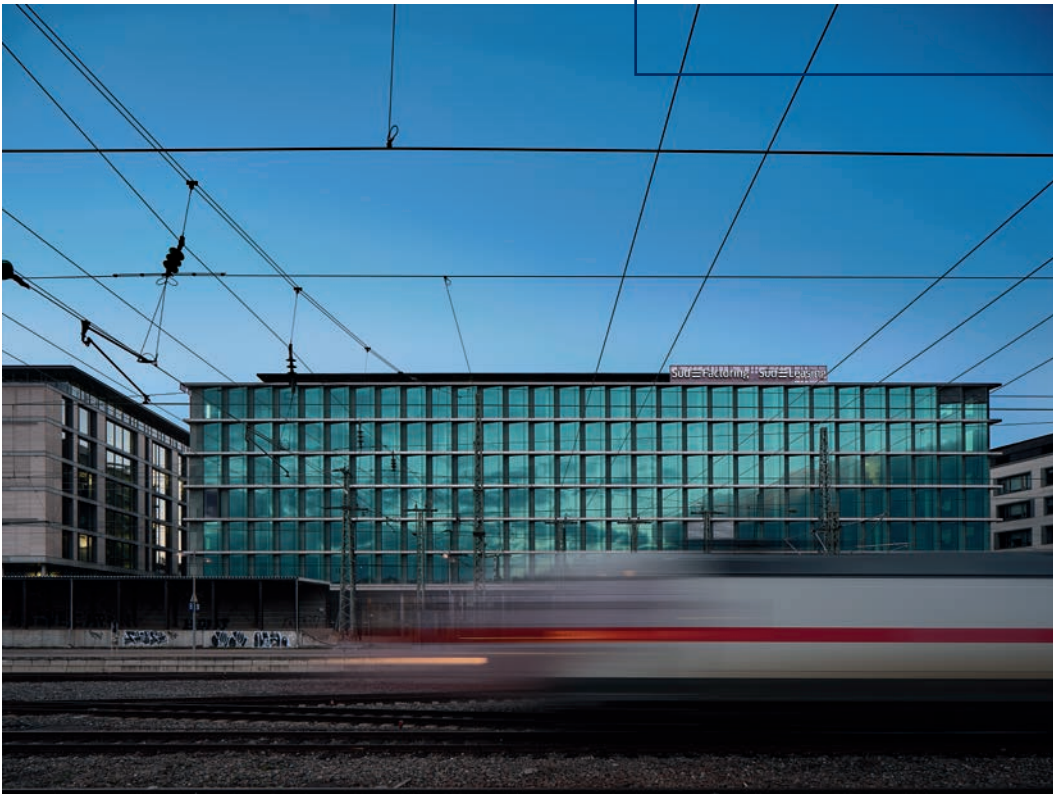
H. Barth

Süd  Factoring Süd  Leasing



02

**JAHRES-
ABSCHLUSS**



Bilanz der STINAG Stuttgart Invest AG

	Anhang	31.12.2025 EUR	31.12.2025 EUR	31.12.2025 EUR	31.12.2024 TEUR
AKTIVA					
Anlagevermögen	(1)				
Sachanlagen			23.658.585,09		24.065
Finanzanlagen			199.083.236,22		198.222
Summe Anlagevermögen				222.741.821,31	222.287
Umlaufvermögen					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	(2)		7.797.574,44		7.108
Wertpapiere	(3)		45.300,00		52
Flüssige Mittel			18.756.135,58		8.984
Summe Umlaufvermögen				26.599.010,02	16.144
Bilanzsumme				249.340.831,33	238.431
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)		37.745.698,98		37.576
				161.441.892,50	161.272
Rückstellungen	(8)			1.983.698,34	2.312
Verbindlichkeiten	(9)			78.068.425,79	63.853
Rechnungsabgrenzungsposten				24.814,70	89
Passive latente Steuern	(10)			7.822.000,00	10.905
Bilanzsumme				249.340.831,33	238.431

Gewinn- und Verlustrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG

	Anhang	2025 EUR	2025 EUR	2024 TEUR	2024 TEUR
Umsatzerlöse	(11)	5.014.237,06		5.061	
Sonstige betriebliche Erträge	(12)	762.407,49		446	
			5.776.644,55		5.507
Abschreibungen	(13)	1.118.483,27		1.330	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(14)	6.237.564,83		5.542	
			7.356.048,10		6.872
Betriebsergebnis (EBIT)			-1.579.403,55		-1.365
Erträge aus Finanzanlagen und sonstige Zinserträge	(15)	8.947.577,43		11.260	
Aufwendungen aus Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen	(16)	1.580.085,46		1.169	
			7.367.491,97		10.091
Ergebnis vor Steuern			5.788.088,42		8.726
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(17)		-1.554.159,90		1.338
Ergebnis nach Steuern			7.342.248,32		7.388
Sonstige Steuern			27.254,21		46
Jahresüberschuss			7.314.994,11		7.342

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 wurden im Geschäftsjahr 2025 im Freiverkehr Plus (Stuttgart) und im Segment m:access (München) gehandelt. Die STINAG Stuttgart Invest AG ist weder börsennotiert im Sinne des § 3 Abs. 2 AktG noch kapitalmarkt-orientiert im Sinne des § 264d 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 2024 bis 31. Dezember 2024.

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 drei bis fünf 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 drei bis zehn 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 flüssigen Mittel entsprechen den Nominalwerten.

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, sofern vorhanden 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. Ausgaben und Einnahmen vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand bzw. Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, werden in entsprechender Höhe in Rechnungsabgrenzungsposten eingestellt. 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 erfolgten Veränderungen bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen betreffen die STINAG Tü6 Geschäftshaus GmbH & Co. KG mit der restlichen Kaufpreiszahlung in Höhe von 350 TEUR für den im Jahr 2023 durchgeführten Anteils-erwerb sowie einen Anschaffungskostenabgang aus der Bewertung der passiven latenten Steuern in Höhe von -651 TEUR. Die weiteren Abgänge in Höhe von -923 TEUR resultieren aus Anwachsungen der STINAG New Energy GmbH & Co. KG und der STINAG Windparks GmbH & Co. KG auf die STINAG Stuttgart Invest AG.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen haben sich um 2.086 TEUR erhöht und waren im Wesentlichen durch weitere Darlehensgewährungen an die STINAG Seniorenresidenz GmbH

& Co. KG zur Ablösung des Bankdarlehens (+2.700 TEUR), an die STINAG Tü6 Geschäftshaus GmbH & Co. KG (+ 733 TEUR) und an drei weitere Tochtergesellschaften (+1.123 TEUR) und gegenläufig durch Rückführungen mehrerer Tochtergesellschaften (-1.485 TEUR) und durch Saldierungen mit Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (-985 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 2025 der diesjährige Schätzwert 2.243 TEUR und der nach Erreichen der durchschnittlichen Nutzungsdauer der Pachtgegenstände in gleicher Höhe bilanzierte Substanzerhaltungsanspruch 2.243 TEUR (Vorjahr: 2.221 TEUR). Für das Inventar des Kongresshotels beträgt zum 31. Dezember 2025 der diesjährige Schätzwert 2.044 TEUR und der bilanzierte Substanzerhaltungsanspruch 1.495 TEUR (Vorjahr: 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 2025 TEUR
STINAG Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	9.209	100	1.745
STINAG Kö45 Grundbesitz GmbH & Co. KG, Stuttgart	8.211	100	506
STINAG Pariser Platz GmbH & Co. KG, Stuttgart	3.663	100	3.704
STINAG Hotel GmbH & Co. KG, Stuttgart	11.516	100	1.083
STINAG Parkhaus Weilimdorf GmbH & Co. KG, Stuttgart	103	100	-150
STINAG Häuser am Markt GmbH & Co. KG, Stuttgart	1.152	100	276
STINAG Kongresshotel GmbH & Co. KG, Stuttgart	1.426	100	27
STINAG Senioren- und Pflegeimmobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	371	100	435
STINAG Seniorenresidenz Böblingen GmbH & Co. KG, Stuttgart	2.693	94	493
STINAG Microapartements GmbH & Co. KG, Stuttgart	413	100	489
STINAG De La Paz Immobilienverwaltungs GmbH & Co. KG, Stuttgart	3.148	100	1.028
STINAG Wohnimmobilie Bickenbach GmbH & Co. KG, Stuttgart	-321	100	-9
STINAG Tü17b Geschäftshaus GmbH & Co. KG, Stuttgart	-124	100	-174
STINAG CarlsCube GmbH & Co. KG, Stuttgart	294	100	401
STINAG Tü6 Geschäftshaus GmbH & Co. KG, Stuttgart	18	100	2
STINAG Real Estate GmbH, Stuttgart	528	100	25

(2) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen ausschließlich die Miet- und Pachtaußenstände eigener Objekte. Im Rahmen einer Risikobewertung haben sich die Wertberichtigungen insbesondere für die Pachtforderungen aus Hotelausstattungen wegen der Insolvenz des Hotelbetreibers auf insgesamt 429 TEUR erhöht. Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aufgrund von Stundungsvereinbarungen betragen 66 TEUR (Vorjahr: 486 TEUR). In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind überwiegend Liquiditätsverrechnungen mit Immobiliertochtergesellschaften enthalten, die wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr haben. Von den sonstigen Vermögensgegenständen haben 3.809 TEUR (Vorjahr: 3.532 TEUR) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

in TEUR	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	706	1.153
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.360	1.937
Sonstige Vermögensgegenstände	4.732	4.018
	7.798	7.108

(3) Wertpapiere

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

in TEUR	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Sonstige Wertpapiere	45	52
	45	52

(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 2025 betrug 15,90 EUR, der niedrigste 11,80 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. 2025	31. 12. 2024
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. 2025	31. 12. 2024
Jahresüberschuss	7.315	7.342
Gewinnvortrag	30.430	30.234
Bilanzgewinn	37.745	37.576

Die Überleitung des Bilanzgewinnes stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Bilanzgewinn Vorjahr	37.576	37.380
Dividendenzahlung	-7.146	-7.146
Gewinnvortrag	30.430	30.234
Jahresüberschuss	7.315	7.342
Bilanzgewinn	37.745	37.576

(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. 2025	31. 12. 2024
Steuerrückstellungen	0	98
Sonstige Rückstellungen	1.984	2.214
	1.984	2.312

(9) Verbindlichkeiten

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe (62.917 TEUR) durch Grundpfandrechte gesichert.

in TEUR	31. 12. 2025	davon Restlaufzeit			31. 12. 2024	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	62.917	90	360	62.467	50.107	90	360	49.657
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	88	88	0	0	97	97	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	14.635	14.635	0	0	13.376	13.376	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	428	257	171	0	273	273	0	0
	78.068	15.070	531	62.467	63.853	13.836	360	49.657

(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 gewerbsteuerlichen Verlustvortrag wurden teilweise aktive Latenzen berücksichtigt. Im Saldo führt die Berechnung zu passiven Latenzen. Veränderungen haben sich zum 31.12.2025 bei den zugrunde gelegten Steuersätzen ergeben.

Für die Berechnung aller anderen Abweichungen zwischen Handels- und Steuerbilanz wurde wie bisher unverändert 15,83 % bzw. 30,53 % und für den gewerbsteuerlichen Verlustvortrag ein Steuersatz von 14,70 % zugrunde gelegt. Die Gesamtveränderung der passiven latenten Steuer in 2025 enthält einen ergebnisneutralen Anteil von -651 TEUR, der als Anschaffungskostenminderung bei den Anteilen an verbundene Unternehmen berücksichtigt ist.

Für Abweichungen zwischen Handels- und Steuerbilanz, bei denen von einem Umkehreffekt ab dem Jahr 2032 und später auszugehen ist, wurde der aufgrund der Änderung des Körperschaftsteuergesetzes reduzierte Steuersatz von 10,55 % bzw. zuzüglich des Gewerbesteuersatzes 25,25 % angesetzt.

in TEUR	01.01.2025	Veränderung	31.12.2025
Passive latente Steuern	13.658	-3.805	9.853
Aktive latente Steuern	-2.753	722	-2.031
Saldo passive latente Steuern	10.905	-3.083	7.822

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 der Auflösung von Rückstellungen betreffen im Wesentlichen nicht eingetretene Drohverluste.

in TEUR	2025	2024
Erträge aus Anlageabgängen	23	40
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	341	79
Sonstige Erträge	398	327
	762	446

(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. Außerdem sind Zuführungen bei den Einzelwertberichtigungen auf Pachtforderungen der Hotelausstattung wegen Insolvenzantrag des Betreibers in Höhe von 318 TEUR angefallen, die unter den Abschreibungen auf Umlaufvermögen ausgewiesen sind.

in TEUR	2025	2024
Aufwendungen für den Betrieb	1.092	1.294
Aufwendungen für die Verwaltung	4.640	4.063
Buchverluste aus Anlagenabgängen und Abschreibungen auf Umlaufvermögen	318	42
Sonstiges	188	143
	6.238	5.542

(15) Erträge aus Finanzanlagen und sonstige Zinserträge

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

in TEUR	2025	2024
Erträge aus Beteiligungen	8.773	11.016
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	8.773	11.016
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	175	244
<i>davon an verbundenen Unternehmen</i>	0	0
	8.948	11.260

(16) Aufwendungen aus Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen

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

in TEUR	2025	2024
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	6	18
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.574	1.151
<i>davon an verbundene Unternehmen</i>	21	18
	1.580	1.169

(17) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beinhalten Körperschaftsteuer in Höhe von 878 TEUR, die im Vergleich zum Vorjahr um -173 TEUR gesunken ist. Daneben enthält die Position passive latente Steuererträge von -2.432 TEUR (siehe hierzu die Erläuterungen unter (10) Passive latente Steuern).

Kapitalflussrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	2025	2024
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	7.315	7.342
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	1.118	1.330
Veränderung Rückstellungen	-230	181
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-18	-20
Anwachstumsergebnisse	-90	0
Veränderung der übrigen Aktiva	-387	-435
Veränderung der übrigen Passiva	3.349	599
Zinserträge	-175	-244
Zinsaufwendungen	1.574	1.150
Ertragsteueraufwand	-1.554	1.338
Ertragsteuerzahlungen	-1.287	-778
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9.615	10.463
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	1.543	898
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-5.658	-3.906
Erhaltene Zinsen	175	244
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.940	-2.764
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlung aus der Aufnahme von Krediten	12.900	0
Auszahlung für die Tilgung von Krediten	-90	-90
Gezahlte Zinsen	-1.574	-1.150
Gezahlte Dividenden	-7.146	-7.146
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	4.090	-8.386
Finanzmittelbestand am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	9.765	-687
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	9.036	9.723
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	18.801	9.036
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Flüssige Mittel	18.756	8.984
Wertpapiere des Umlaufvermögens	45	52
	18.801	9.036

Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Es bestehen zum 31. Dezember 2025 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 31. Oktober 2028 und jährlichen Aufwendungen von 89 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 2025 kein wesentliches Bestellobligo.

Derivative Finanzinstrumente

Zur Absicherung des Zinsrisikos für Darlehen über nominal 37.700 TEUR bestehen Zinsswap-Vereinbarungen in gleicher Höhe und übereinstimmenden Laufzeiten von 30. Juni 2030 bis 30. September 2034, 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 816 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 weitere Absicherung des Zinsrisikos besteht ein Festzinsdarlehen in Höhe von 18.000 TEUR mit einer Laufzeit von sieben Jahren bis 30. Juni 2028.

Für die bestehenden Zinsswap-Vereinbarungen ohne Bewertungseinheiten von insgesamt 8.000 TEUR beläuft sich per Saldo der negative Marktwert zum Bilanzstichtag auf -109 TEUR, wofür eine Drohverlustrückstellung gebildet wurde.

Außerbilanzielle Geschäfte

Weitere angabepflichtige außerbilanzielle Geschäfte bestehen zum 31. Dezember 2025 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 2025 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 2025 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 2025 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 Dezember 2025 von 5.428 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

Es sind nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 keine wesentlichen Vorgänge eingetreten, die nicht im Jahresabschluss berücksichtigt sind.

Die STINAG Stuttgart Invest AG hat am 02. Dezember 2025 die Anträge zur Beendigung der Einbeziehung der STINAG-Aktien in den Handel im Segment m:access sowie im Freiverkehr der Börse München und am 15. Dezember 2025 in den Handel im Segment Freiverkehr Plus an der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse Stuttgart gestellt. Die Notierungseinstellung an der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse Stuttgart im Segment Freiverkehr Plus erfolgte zum 26. Januar 2026, an der Börse München im Segment m:access zum 30. Januar 2026. Zum 30. April 2026 wird sodann noch die Notierung im Segment Freiverkehr an der Börse München eingestellt. Weitere wesentliche Vorgänge nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 sind nicht eingetreten.

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Jahresabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG zum 31. Dezember 2025 weist einen Bilanzgewinn von 37.745.698,98 EUR aus. Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Hauptversammlung folgende Gewinnverwendung vor:

Der auf eigene Aktien entfallende Betrag des Bilanzgewinnes

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

sowie ein danach verbleibender Gewinnbetrag sollen auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Bei Annahme dieses Ausschüttungsvorschlages entfällt auf das am 31. Dezember 2025 dividendenberechtigte Grundkapital von 38.705.310,80 EUR eine Ausschüttungssumme von insgesamt 7.145.595,84 EUR. Der auf neue Rechnung vorzutragende Gewinnanteil beträgt 30.600.103,14 EUR.

Stuttgart, 24. März 2026

Vorstand

H. Barth

Entwicklung des Anlagevermögens der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	01.01.2025	Anschaffungs- und Herstellungskosten		31.12.2025
		Zugänge	Abgänge	
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte	752	0	0	752
	752	0	0	752
Sachanlagen				
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	26.385	424	0	26.809
Technische Anlagen und Maschinen	1.814	159	0	1.973
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.042	169	131	14.080
	42.241	752	131	42.862
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	132.736	350	45.679	87.407
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	109.589	4.556	2.469	111.676
	242.325	4.906	48.148	199.083
Anlagevermögen	285.318	5.658	48.279	242.697



	Abschreibungen			Buchwert		
	01.01.2025	Zugänge	Abgänge	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
	752	0	0	752	0	0
	752	0	0	752	0	0
	4.946	410	0	5.356	21.453	21.439
	1.243	135	0	1.378	595	571
	11.986	573	90	12.469	1.611	2.056
	18.175	1.118	90	19.203	23.659	24.066
	44.104	0	44.104	0	87.407	88.632
	0	0	0	0	111.676	109.589
	44.104	0	44.104	0	199.083	198.221
	63.031	1.118	44.194	19.955	222.742	222.287



Kongress Hotel, Flughafen Stuttgart



Bürogebäude Carls Cube, Karlsruhe

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

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 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 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 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 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 vorgesehenen 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, 24. März 2026

EY GmbH & Co. KG,
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Maurer
Wirtschaftsprüfer

Bulut
Wirtschaftsprüfer



Pariser Platz 7, Stuttgart

03

**KONZERN-
ABSCHLUSS**



Konzernbilanz der STINAG Stuttgart Invest AG

	Anhang	31.12.2025 EUR	31.12.2025 EUR	31.12.2025 EUR	31.12.2024 TEUR
AKTIVA					
Anlagevermögen	(1)				
Immaterielle Vermögensgegenstände			2.793.241,45		2.852
Sachanlagen			281.988.706,80		286.975
Summe Anlagevermögen				284.781.948,25	289.827
Umlaufvermögen					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	(2)		13.346.107,51		14.056
Wertpapiere	(3)		45.300,00		52
Flüssige Mittel			21.463.381,91		11.961
Summe Umlaufvermögen				34.854.789,42	26.069
Rechnungsabgrenzungsposten				636.809,00	651
Bilanzsumme				320.273.546,67	316.547
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		103.872
Konzernbilanzgewinn			6.584.154,86		5.572
Nicht beherrschende Anteile			197.950,89		207
				150.409.886,32	149.406
Rückstellungen	(5)			3.814.187,98	4.465
Verbindlichkeiten	(6)			158.634.555,27	151.803
Rechnungsabgrenzungsposten				65.617,10	118
Passive latente Steuern	(7)			7.349.300,00	10.755
Bilanzsumme				320.273.546,67	316.547

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG

	Anhang	2025 EUR	2025 EUR	2024 TEUR	2024 TEUR
Umsatzerlöse	(8)	28.640.542,05		28.714	
Sonstige betriebliche Erträge	(9)	2.136.069,63		1.792	
			30.776.611,68		30.506
Aufwendungen für bezogene Leistungen		1.577.083,99		1.478	
Personalaufwand	(10)	3.012.973,46		2.540	
Abschreibungen	(11)	8.470.432,81		8.748	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(12)	8.599.348,35		7.560	
			21.659.838,61		20.326
Betriebsergebnis (EBIT)			9.116.773,07		10.180
Erträge aus anderen Finanzanlagen und sonstige Zinserträge	(13)	219.606,22		332	
Aufwendungen aus anderen Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen	(14)	3.297.526,06		2.975	
			-3.077.919,84		-2.643
Ergebnis vor Steuern			6.038.853,23		7.537
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(15)		-2.475.559,97		1.183
Ergebnis nach Steuern			8.514.413,20		6.354
Sonstige Steuern	(16)		335.115,20		1.083
Konzernjahresüberschuss			8.179.298,00		5.271
Nicht beherrschenden Anteilen zustehendes Konzernjahresergebnis			-20.902,82		-19
Konzernergebnisvortrag			-1.574.240,32		-1.680
Entnahme aus Gewinnrücklagen			0,00		2.000
Konzernbilanzgewinn			6.584.154,86		5.572

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 31.12.2023	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	
Entnahme aus Rücklagen	0	0	0	0	0	0	
Ausschüttung	0	0	0	0	0	0	
Konzernjahresüberschuss	0	0	0	0	0	0	
Stand 31.12.2025	39.000	-295	38.705	1.050	2.855	101.017	



Bürogebäude Carls Cube, Karlsruhe

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	-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
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	-320	-6.825	-7.145	-30	0	-30	-7.175
0	0	0	8.158	8.158	0	21	21	8.179
103.872	104.922	0	6.585	150.212	78	120	198	150.410



Konzern-Kapitalflussrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	2025	2024
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Konzernjahresüberschuss	8.179	5.271
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	8.470	8.748
Veränderung der Rückstellungen	-506	198
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-383	-20
Veränderung der übrigen Aktiva	1.035	1.005
Veränderung der übrigen Passiva	-2	-896
Zinserträge	-220	-333
Zinsaufwendungen	3.291	2.957
Ertragsteueraufwand	-2.475	1.183
Ertragsteuerzahlungen	-1.387	-780
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit*	16.002	17.333
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	524	20
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen*	-3.566	-4.461
Erhaltene Zinsen	220	333
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.822	-4.108
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	13.930	1.400
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-7.148	-5.998
Gezahlte Zinsen	-3.291	-2.957
Gezahlte Dividende	-7.145	-7.145
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-30	-28
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.684	-14.728
Finanzmittelbestand am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	9.496	-1.503
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	12.013	13.516
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	21.509	12.013
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Flüssige Mittel	21.464	11.961
Wertpapiere des Umlaufvermögens	45	52
	21.509	12.013

*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 2024 bis 31. Dezember 2024.

Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss umfasst neben der STINAG Stuttgart Invest AG 16 (Vorjahr: 18) vollkonsolidierte, inländische Tochtergesellschaften. Im Berichtsjahr sind die STINAG New Energy GmbH & Co. KG und die STINAG Windparks GmbH & Co. KG im Wege einer Anwachsung auf das Mutterunternehmen STINAG Stuttgart Invest AG abgegangen.

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 drei und fünf Jahren linear abgeschrieben. Geschäfts- und Firmenwerte einschließlich der Geschäfts- oder Firmenwerte aus der Erstkonsolidierung von Anteilen werden über einen Zeitraum von zehn 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 flüssigen Mittel entsprechen den Nominalwerten.

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, sofern vorhanden 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.

Ausgaben und Einnahmen vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand bzw. Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, werden in entsprechender Höhe in Rechnungsabgrenzungsposten eingestellt.

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, 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. Der Zugang bei dem Geschäfts- und Firmenwert betrifft die vertraglich vereinbarte, restliche Kaufpreiszahlung über 350 TEUR für die im Jahr 2023 erworbene STINAG Tü6 Geschäftshaus GmbH & Co. KG.

Die Veränderung bei den Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und Bauten beinhalten im Wesentlichen die Veräußerung eines Teileigentums mit einem Veräußerungsgewinn von 374 TEUR und Zugänge in Höhe von 446 TEUR, vor allem nachträgliche Herstellungskosten für das Objekt Rotebühlplatz 18 (424 TEUR).

Die Zugänge bei den Anlagen im Bau betreffen insbesondere die Projektkosten für die Umbauprojekte Tübinger Straße 6 (801 TEUR) und Tübinger Straße 17b (828 TEUR) und das Neubauprojekt Königstraße 51 (228 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 2025 der diesjährige Schätzwert 2.243 TEUR und der nach Erreichen der durchschnittlichen Nutzungsdauer der Pachtgegenstände in gleicher Höhe bilanzierte Substanzerhaltungsanspruch 2.243 TEUR (Vorjahr: 2.221 TEUR). Für das Inventar des Kongresshotels beträgt zum 31. Dezember 2025 der diesjährige Schätzwert 2.044 TEUR und der bilanzierte Substanzerhaltungsanspruch 1.495 TEUR (Vorjahr: 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 Real Estate GmbH, Stuttgart	100

¹⁾ Tochtergesellschaften, die von den Erleichterungen nach § 264 Abs. 3 HGB bzw. § 264b 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. 2025	31. 12. 2024
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.121	4.328
Sonstige Vermögensgegenstände	10.225	9.728
	13.346	14.056

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind im Wesentlichen aufgrund erhöhter Wertberichtigungen zurückgegangen. Der Anstieg der Wertberichtigungen um 953 TEUR auf 1.609 TEUR ist im Wesentlichen durch die Insolvenz des Hotelbetreibers der beiden Hotelimmobilien begründet.

In den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben 66 TEUR (Vorjahr: 1.802 TEUR) und in den sonstigen Vermögensgegenständen 3.809 TEUR (Vorjahr: 3.532 TEUR) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

(3) Wertpapiere

in TEUR	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Sonstige Wertpapiere	45	52
	45	52

(4) Eigenkapital

Die Entwicklung der einzelnen Komponenten des Eigenkapitals in den Jahren 2025 und 2024 ist im Konzerneigenkapitalpiegel 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 2025 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 2025 betrug 15,90 EUR, der niedrigste 11,80 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: 103.872 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. 2025	31. 12. 2024
Steuerrückstellungen	4	149
Sonstige Rückstellungen	3.810	4.316
	3.814	4.465

(6) Verbindlichkeiten

in TEUR	31. 12. 2025	davon Restlaufzeit			31. 12. 2024	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	156.303	4.580	21.473	130.250	149.521	7.235	16.269	126.017
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	782	782	0	0	935	935	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	1.550	742	273	535	1.347	726	102	519
<i>davon aus Steuern</i>	459	459	0	0	447	447	0	0
	158.635	6.104	21.746	130.785	151.803	8.896	16.371	126.536

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe von 156.303 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. Veränderungen haben sich zum 31. Dezember 2025 bei den zugrunde gelegten Steuersätzen ergeben. Für Abweichungen zwischen Handels- und Steuerbilanz, bei denen von einem Umkehrreffekt ab dem Jahr 2032 und später auszugehen ist, wurde der aufgrund der Änderung des Körperschaftsteuergesetzes reduzierte Steuersatz von 10,55 % bzw. zuzüglich des Gewerbesteuersatzes von 14,70 % mit 25,25 % angesetzt. Für die Berechnung aller anderen Abweichungen zwischen Handels- und Steuerbilanz wurde wie bisher 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	01.01.2025	Veränderung	31.12.2025
Passive latente Steuern	11.792	-3.419	8.373
Aktive latente Steuern	-1.037	13	-1.024
Saldo passive latente Steuern	10.755	-3.406	7.349

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

(8) Umsatzerlöse

in TEUR	2025	2024
Netto-Mieterlöse	25.127	24.845
Erlöse aus Mietnebenkosten	3.220	3.258
Sonstige Erlöse	294	611
	28.641	28.714

Bei den Mieterlösen ist aufgrund von Indexanpassungen und höheren Umsatzpachten ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Periodenfremde Umsatzpachten sind in Höhe von 759 TEUR (Vorjahr: 216 TEUR) enthalten. Sämtliche Umsätze in 2025 wurden im Inland erwirtschaftet.

(9) Sonstige betriebliche Erträge

Die Erträge aus Anlageabgänge beinhalten im Wesentlichen den Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf eines Teileigentums. Die Erträge aus Auflösungen von Rückstellungen resultieren insbesondere aus nicht zum Tragen kommenden Drohverlusten und reduzierter Risikovorsorge aus Mietverhältnissen.

in TEUR	2025	2024
Erträge aus Anlageabgänge	391	20
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.114	1.250
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	268	128
Sonstige Erträge	363	394
	2.136	1.792

(10) Personalaufwand

in TEUR	2025	2024
Löhne und Gehälter	2.672	2.270
Soziale Abgaben	341	270
	3.013	2.540

(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 den planmäßig durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen. Die Aufwendungen für die Verwaltung haben sich aufgrund von geringer anfallenden Aufwendungen für Drohverluste und Risikovorsorgen reduziert. Außerdem sind Zuführungen bei den Einzelwertberichtigungen auf Mieterforderungen der Hotelimmobilien wegen Insolvenzantrag des Betreibers in Höhe von 1.302 TEUR angefallen, die unter den Abschreibungen auf Umlaufvermögen ausgewiesen sind.

Die wesentlichen Einzelpositionen sind aus der nachfolgenden Darstellung ersichtlich.

in TEUR	2025	2024
Aufwendungen für den Betrieb	5.200	4.713
die Verwaltung	1.781	2.245
Buchverluste aus Anlageabgängen sowie Drohverluste und Abschreibungen auf Umlaufvermögen	1.430	276
Sonstige Aufwendungen	188	326
	8.599	7.560

(13) Erträge aus anderen Finanzanlagen und sonstige Zinserträge

in TEUR	2025	2024
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	220	332
	220	332

(14) Aufwendungen aus anderen Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen

in TEUR	2025	2024
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.292	2.957
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	6	18
	3.298	2.975

(15) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Ausweis beinhaltet latente Steuerträge in Höhe von 3.405 TEUR (Vorjahr: latenter Steueraufwand 127 TEUR); auf die Erläuterungen hierzu wird unter (7) Passive latente Steuern verwiesen.

(16) Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern enthalten im Wesentlichen die Grundsteuer.

Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Es bestehen zum 31. Dezember 2025 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 740 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 31. Oktober 2028. 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 77.900 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 3.797 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 -109 TEUR, wofür eine Drohverlustrückstellung gebildet wurde.

Außerbilanzielle Geschäfte

Weitere angabepflichtige außerbilanzielle Geschäfte bestehen zum 31. Dezember 2025 nicht.

Beschäftigte

Im Geschäftsjahr 2025 waren im Jahresdurchschnitt 22 (Vorjahr: 20) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Konzern beschäftigt.

Organbezüge

Die Gesamtbezüge des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2025 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 den Positionen Abschlussprüfungsleistungen sind die gesamten für das Geschäftsjahr berechneten Honorare der EY GmbH & Co. KG für die Abschlussprüfung des Jahresabschlusses und des

in TEUR	2025	2024
Abschlussprüfungsleistungen	131	129
Steuerberatungsleistungen	69	55
	200	184

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 2025 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

Nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 ist folgender wesentlicher Vorgang eingetreten, der nicht im Jahresabschluss berücksichtigt ist.

Die STINAG Stuttgart Invest AG hat am 02. Dezember 2025 die Anträge zur Beendigung der Einbeziehung der STINAG-Aktien in den Handel im Segment m:access sowie im Freiverkehr der Börse München und am 15. Dezember 2025 in den Handel im Segment Freiverkehr Plus an der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse Stuttgart gestellt. Die Notierungseinstellung an der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse Stuttgart im Segment Freiverkehr Plus erfolgte zum 26. Januar 2026, an der Börse München im Segment m:access zum 30. Januar 2026. Zum 30. April 2026 wird sodann noch die Notierung im Segment Freiverkehr an der Börse München eingestellt. Weitere wesentliche Vorgänge nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 sind nicht eingetreten.

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand des Mutterunternehmens schlägt in Übereinstimmung mit dem Aufsichtsrat vor, den Bilanzgewinn des Mutterunternehmens in Höhe von 37.745.698,98 EUR wie folgt zu verwenden:

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

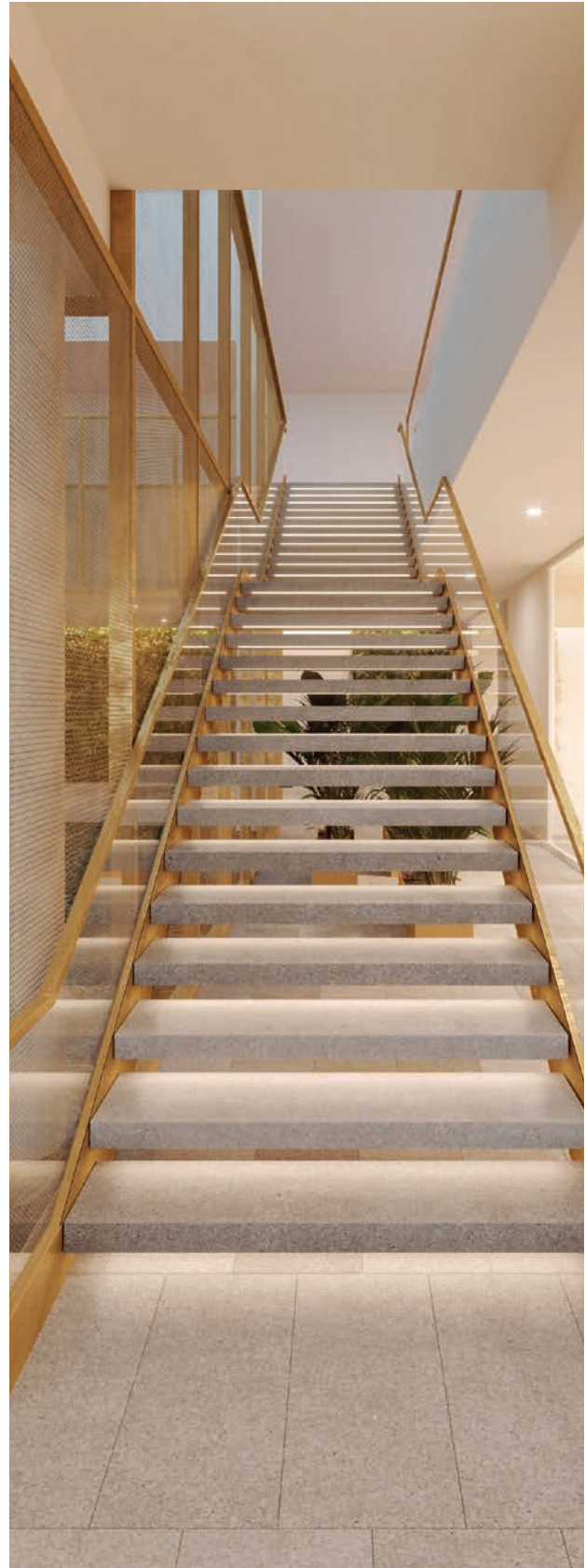
Der auf eigene Aktien entfallende Betrag des Bilanzgewinnes sowie ein danach verbleibender Gewinnbetrag sollen auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Bei Annahme dieses Ausschüttungsvorschlages entfällt auf das am 31. Dezember 2025 dividendenberechtigte Grundkapital von 38.705.310,80 EUR eine Ausschüttungssumme von insgesamt 7.145.595,84 EUR. Der auf neue Rechnung vorzutragende Gewinnanteil beträgt 30.600.103,14 EUR.

Stuttgart, 24. März 2026

Vorstand

H. Barth



Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	01.01.2025	Zugänge	Abgänge	31.12.2025
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen	3.183	0	0	3.183
Geschäfts- oder Firmenwert	2.033	350	0	2.383
	5.216	350	0	5.566
Sachanlagen				
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	400.598	446	823	400.221
Technische Anlagen und Maschinen	2.215	738	100	2.853
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.622	169	131	14.660
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	3.866	1.864	0	5.730
	421.301	3.217	1.054	423.464
Finanzanlagen				
Sonstige Beteiligungen	2.039	0	2.039	0
	2.039	0	2.039	0
Anlagevermögen	428.556	3.567	3.093	429.030

	Abschreibungen			Buchwert		
	01.01.2025	Zugänge	Abgänge	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
	1.357	162	0	1.519	1.664	1.826
	1.007	247	0	1.254	1.129	1.026
	2.364	409	0	2.773	2.793	2.852
	120.650	7.254	746	127.158	273.063	279.948
	1.385	192	76	1.501	1.352	830
	12.291	615	90	12.816	1.844	2.331
	0	0	0	0	5.730	3.866
	134.326	8.061	912	141.475	281.989	286.975
	2.039	0	2.039	0	0	0
	2.039	0	2.039	0	0	0
	138.729	8.470	2.951	144.248	284.782	289.827

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

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 2025, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzernkapitalflussrechnung und dem Konzern-Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025 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 2025 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 2025 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025 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 vorgesehenen 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.

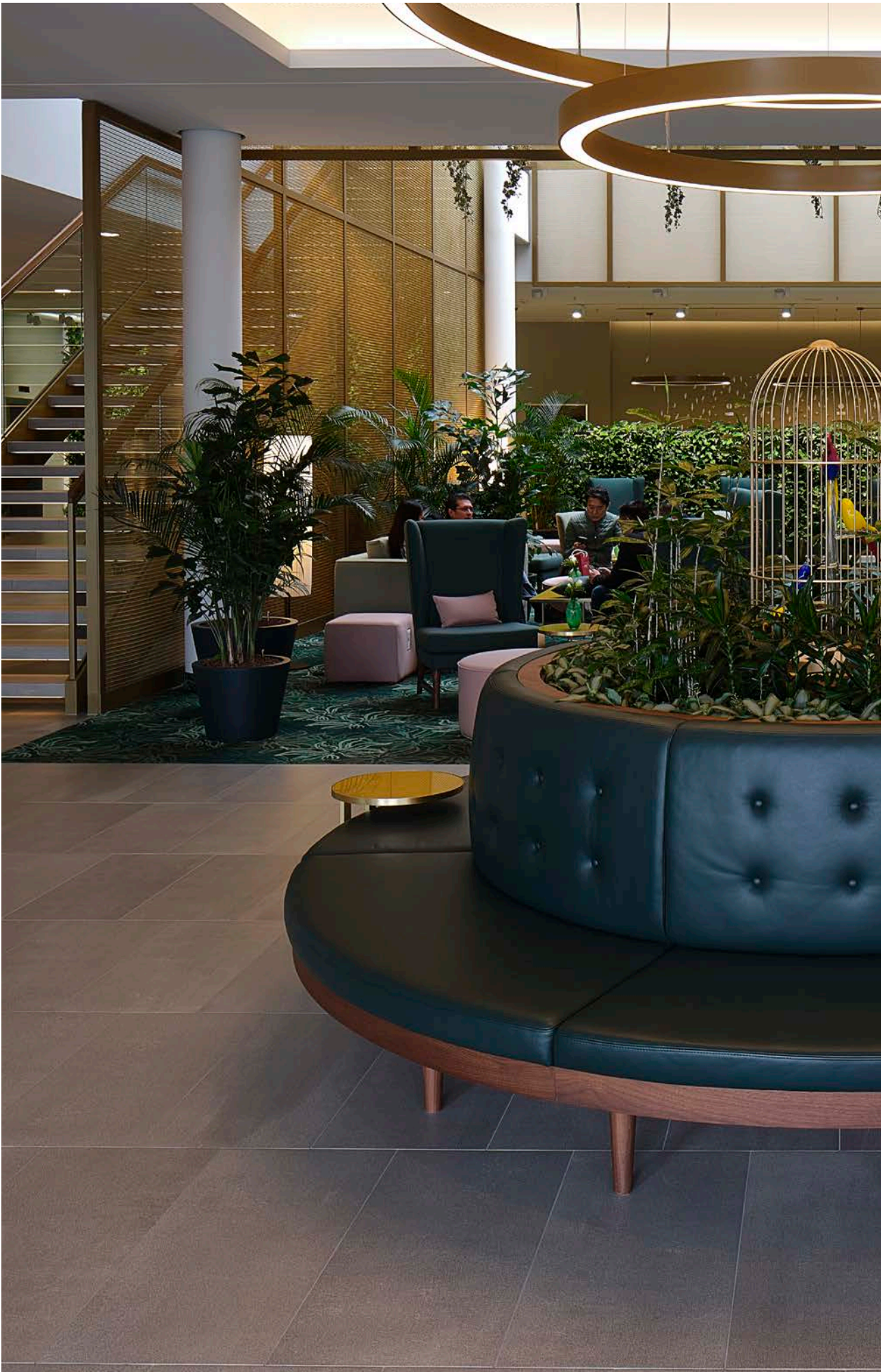
Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Abschlussprüfung feststellen.“

Stuttgart, 24. März 2026

EY GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Maurer
Wirtschaftsprüfer

Bulut
Wirtschaftsprüfer



Kongress Hotel, Flughafen Stuttgart



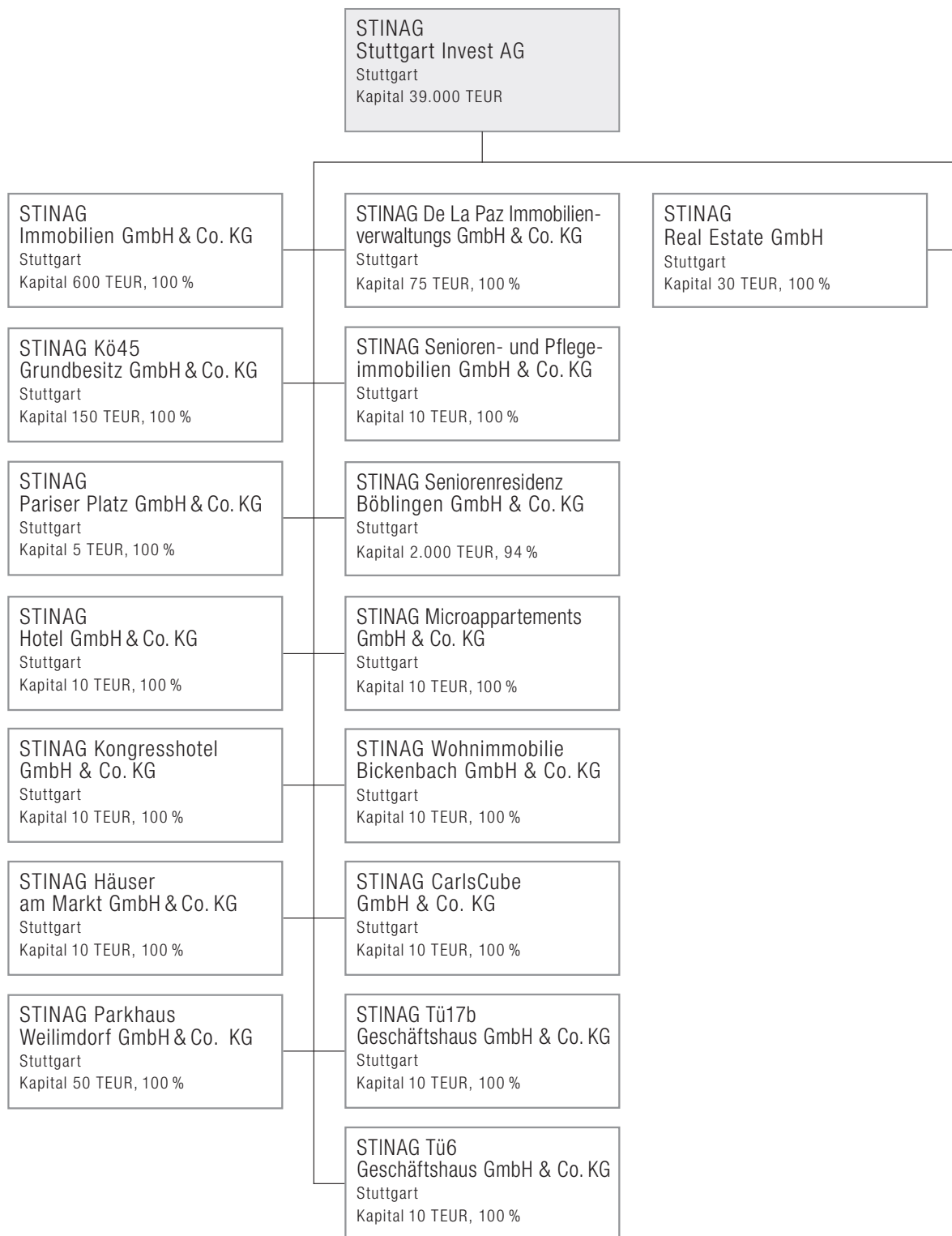
Rotebühlplatz 18, Stuttgart

04

**ANTEILS-
ÜBERSICHT**



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:

Marko Scheerschmidt
flash.iFFect
Scheerschmidt & Gutmann GbR
Spieriweg 5
77652 Offenburg
Mobil (0151) 58884344
info@flashiffect.de
www.flashiffect.de

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

