

HV-Bericht STINAG Stuttgart Invest AG

Details zu STINAG Stuttgart Invest AG

WKN: 731800	Straße, Haus-Nr.: Tübinger Straße 41, 70178 Stuttgart, Deutschland	Telefon: +49 (0) 711 / 93313 - 600	IR Ansprechpartner: Frau Heike Barth info@stinag-ag.de +49 (0) 711 / 93313 - 680
ISIN: DE0007318008		Internet: http://www.stinag-ag.de	

HV-Bericht STINAG Stuttgart Invest AG - 0,48 Euro Dividende je STINAG-Aktie – vollzogenes Delisting beherrscht die Generaldebatte

Die ordentliche Hauptversammlung der STINAG Stuttgart Invest AG für das Geschäftsjahr 2025 fand am 27. Mai 2026 um 10 Uhr in der Liederhalle in Stuttgart statt. Der Aufsichtsratsvorsitzende Walter Schoefer begrüßte etwa 100 Aktionäre. Für GSC Research war Volker Graf vor Ort. Die Niederschrift übernahm Notar Dr. Stephan Sünner.

Prof. Christoph Ehrhardt scheidet mit Ablauf dieser Hauptversammlung aus dem Aufsichtsrat aus. Unter TOP 7 wurde Reto von der Becke zur Wahl in den Aufsichtsrat vorgeschlagen. Herr von der Becke stellte sich kurz vor. Der 49-jährige Unternehmer hat Volkswirtschaftslehre und Finanzwissenschaft studiert und war dann für Morgan Stanley in London tätig. 2016 gründete von der Becke die VTB Group AG in Zürich, deren CEO er bis heute ist. Herr von der Becke lebt in Küsnacht in der Schweiz und ist Mitglied des Verwaltungsrats bei Seven Sundays Group AG, Lausen, Schweiz, Constellation Capital AG, Freienbach, Schweiz, Constellation Amademy AG, Zürich und bei der KEBOS Group GmbH in München.

Herr Schoefer lobte und dankte Frau Barth für deren Tätigkeit für die STINAG seit dem Jahr 2001, davon viele Jahre als Alleinvorständin. Er zollte Respekt und Anerkennung für 25 Jahre bei der STINAG. Dafür gab es Applaus im Saal. Herr Schoefer teilte im Rahmen der Verlesung der üblichen Formalien mit, dass keine Gegenanträge vorliegen, und übergab dann das Wort an Alleinvorständin Heike Barth.

Bericht des Vorstands

Frau Barth begrüßte die Aktionäre zur 155. Hauptversammlung der STINAG Stuttgart Invest AG und ging zuerst auf das Delisting ein. Das Delisting erfolgte per 23. Februar 2026 auf XETRA und der letzte Handelstag der STINAG-Aktie an der Börse in München war am 30. April 2026.

Als Gründe für das Delisting benannte Frau Barth die fehlende positive Entwicklung der Marktkapitalisierung trotz Roadshows und IR-Maßnahmen mit Kosten von 100 Tsd. Euro pro Jahr. Es gab keine positive Beeinflussung hinsichtlich der Aktien-Liquidität. Ferner erwartet STINAG keine Vorteile aus der Börsennotierung. Die Fortführung der Börsennotierung ist nicht im Interesse des Unternehmens, da es keine tragenden Vorteile einer Börsennotierung gibt.

Die jährliche Einsparung durch das Delisting bezifferte der Vorstand auf insgesamt 250 Tsd. Euro. Es müssen keine Ad-Hoc-Meldungen mehr abgesetzt werden und auch keine Zwischenabschlüsse mehr erstellt werden. Die STINAG ist aber weiterhin eine äußerst solide und kapitalstarke Immobilien AG, betonte Frau Barth. Nach dem Delisting-Erwerbsangebot zu 15,50 Euro je STINAG-Aktie hält die Brasserie Holding SA mit Sitz in Lenzburg in der Schweiz insgesamt 12.162.213 STINAG-Aktien.

Mit Blick auf den Immobilien-Markt berichtete Frau Barth über eine Bruttoanfangsrendite von 4,3 bis 4,8 Prozent. Mit Spezialimmobilien kann eine Bruttoanfangsrendite von 4,5 bis 5,75 Prozent erzielt werden. 2025 lag das Transaktionsvolumen in Stuttgart bei insgesamt 416 Mio. Euro, davon entfielen 362 Mio. Euro auf Gewerbeimmobilien.

Frau Barth ging dann auf die Projekte der STINAG ein. Die Fertigstellung des Großprojekts in der Tübinger Straße 17B in Stuttgart soll im Jahr 2027 erfolgen. Im Jahr 2022 wurde die Tübinger Straße 17B mit einer Bruttogeschoßfläche von 2.950 qm für 9,8 Mio. Euro erworben. STINAG rechnet bei einer Jahresmiete von 0,9 Mio. Euro mit einer Zielrendite für dieses Projekt von 5 Prozent. Der Bauantrag für das Geschäftshaus Königstraße 51 wurde im Frühjahr 2026 eingereicht. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2028 geplant. Im Erdgeschoss ist Einzelhandel vorgesehen sowie Büros und Arztpraxen in den Obergeschossen. Im Untergeschoss ist eine Gaststätte geplant. Die vermietbare Fläche beträgt insgesamt 1.800 qm bei einer Jahresmiete von 0,6 Mio. Euro. STINAG rechnet mit einer Zielrendite für dieses Projekt von 5 Prozent.

Baubeginn für die Revitalisierung der Gymnasium-Straße 1 in Stuttgart ist im Sommer 2026. Insgesamt sollen 64,3 Mio. Euro investiert werden, davon 35 Mio. Euro Eigenkapital. Per 31. Dezember 2025 lag der Leerstand bei 1,8 Prozent, bis Mai 2026 konnte er auf 1,1 Prozent reduziert werden. Die REVO-Gruppe, welche die beiden Hotels am Flughafen Stuttgart betreibt, die der STINAG gehören, hat am

17. Januar 2026 Insolvenz angemeldet. Die Hotelpachten für Januar und Februar 2026 wurden nicht gezahlt. Seit März 2026 wird die Pacht wieder voll bedient. Die REVO-Gruppe soll bis Ende Juni saniert werden. Es wurde deshalb eine Einzelwertberichtigung in Höhe von 1,6 Mio. Euro gebildet. Die Gesamtforderungen gegen die beiden Hotels belaufen sich inklusive der Corona-Stundung auf 5,85 Mio. Euro.

Wegen Baumängeln wurde das Wohnprojekt in Bickenbach bereits am 31. Dezember 2024 zurückgegeben. In Bickenbach wurden bisher 3,8 Mio. Euro investiert, davon entfallen 2,2 Mio. Euro auf die Grunderwerbssteuer und 1,2 Mio. Euro auf die Maklergebühr.

Die Darlehen haben einen durchschnittlichen Zinssatz von 2,02 Prozent. 83,3 Prozent der Darlehen haben eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren. Der Cashflow von STINAG reicht aus, um den Kapitaldienst zu bedienen. STINAG hat Zinssicherungen vorgenommen. Ferner bilanziert das Unternehmen nach den Vorschriften des HGB, es gilt das Anschaffungs- und Herstellungskostenprinzip. Für das Jahr 2025 wird eine unveränderte Dividende in Höhe von 0,48 Euro je Aktie vorgeschlagen. Somit errechnet sich eine Rendite von 3,1 Prozent.

Ende Oktober 2022 erfolgte der Eigentumsübergang für den Karls-Cube in Karlsruhe. Dieses Objekt hat sieben Geschosse mit einer Bruttogeschosßfläche von 13.740 qm und einer Jahresmiete von 1,7 Mio. Euro. STINAG rechnet mit einer Bruttorendite für dieses Objekt von 4 Prozent. Per 3. Januar 2023 wurde die Tübinger Straße 6 mit einer Fläche von 3.500 qm für 12,25 Mio. Euro erworben. Die Fertigstellung ist für Mitte des Jahres 2027 geplant. STINAG rechnet mit einer Zielrendite für dieses Projekt von 5 Prozent bei einer Jahresmiete von 1,1 Mio. Euro.

Die Mieterlöse konnten im Berichtsjahr von 24,85 auf 25,1 Mio. Euro gesteigert werden. Die sonstigen betriebliche Erträge erhöhten sich von 1,8 auf 2,1 Mio. Euro. Der Personalaufwand stieg leicht auf 3,00 (Vorjahr: 2,54) Mio. Euro. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen kletterten von 7,56 auf 8,6 Mio. Euro. Das Betriebsergebnis sank von 10,18 auf 9,12 Mio. Euro. Die Abschreibungen belaufen sich auf 8,50 (8,75) Mio. Euro. Das Konzernergebnis stieg von 5,27 auf 8,18 Mio. Euro.

Die liquiden Mittel lagen am Bilanzstichtag bei 21,5 Mio. Euro. Es werden Verbindlichkeiten in Höhe von 159 Mio. Euro ausgewiesen. Das Eigenkapital erhöhte sich auf 150,4 Mio. Euro. Die Konzerneigenkapitalquote lag bei 47 Prozent. Das Ergebnis je Aktie beträgt 0,55 (0,42) Euro. Die Verwaltung schlägt deshalb eine unveränderte Dividende von 0,48 Euro je Aktie vor. Der Einzelabschluss der STINAG AG weist einen Jahresüberschuss von 7,32 Mio. Euro aus. Die Eigenkapitalquote in der AG liegt bei 64,7 (67,6) Prozent.

Für das Geschäftsjahr 2026 rechnete Frau Barth mit Verkaufserlösen von maximal 15 Mio. Euro und einem EBIT. Ferner wird ein EBIT von 17 Mio. Euro. Frau Barth dankte abschließend den Aktionären für deren Aufmerksamkeit.

Allgemeine Aussprache

Als erster Redner erkundigte sich Torsten Stefan von der Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger (SdK) nach der Höhe des Loan-to-Value, den Frau Barth auf 26 Prozent bezifferte. Die Darlehen für die zwei Hotels am Flughafen haben eine Laufzeit bis zum Jahr 2035.

Herr Stefan, aber auch fast alle weiteren Redner fragten nach dem NAV je STINAG-Aktie: Erst auf Nachfrage nannte Frau Barth einen Nettoinventarwert von 19 bis 22 Euro je STINAG-Aktie per 31. Dezember 2025. Der SdK-Vertreter fragte ferner, wann die Refinanzierung für das Objekt Karls-Cube ansteht. Frau Barth betonte, dass die laufende Finanzierung mit einem Zinssatz von 2,4 Prozent noch bis zum Jahr 2033 läuft. Da die vorgeschlagene Dividende von 0,48 Euro je Aktie nahezu eine Vollausschüttung bedeutet, fragte der Aktionärsschützer, ob das Geld nicht operativ benötigt wird. Frau Barth verwies auf die hohe Eigenkapitalquote von 65 Prozent. Die bisher angefallenen Kosten für die Königstraße 51 waren für die SdK ebenfalls von Interesse. Frau Barth nannte Planungskosten von insgesamt 4,3 Mio. Euro.

Thematisiert wurden auch beiden Hotels am Stuttgarter Flughafen und ob der Vorstand an diesen Hotels festhält. Dies bejahte der Vorstand mit Verweis auf die gute Lage der beiden Hotels. Herr Stefan zeigte sich im Namen der Minderheitsaktionäre sehr enttäuscht über das Delisting. Wie geht es nun weiter für die Minderheitsaktionäre? Welche Abstriche bei der Berichterstattung sind geplant Laut Frau Barth soll es auch weiterhin einen gedruckten Geschäftsbericht geben und die Minderheitsaktionäre haben weiterhin alle Rechte gemäß Aktiengesetz. In Zukunft wird es aber keine Quartalsberichte und auch keine Halbjahresberichte mehr geben..

Herr Stefan kündigte an, dass die SdK wegen des Delistings gegen die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat und erneut gegen die Wahl von EY GmbH & Co. KG zum Abschlussprüfer stimmen wird. Die SdK lehnt EY wegen deren Verwicklung in den Wirecard-Skandal grundsätzlich als Prüfer ab. In diesem Zusammenhang fragte Stefan, seit wann EY die Jahresabschlüsse der STINAG prüft. Dies ist laut Frau Barth seit 60 Jahren der Fall. Die SdK sprach sich auch gegen die Wahl von Reto von der Becke in den Aufsichtsrat (TOP 7) aus, weil Herr von der Becke bereits zu viele Mandate innehat. Herr Stefan dankte allen Mitarbeitern für deren Leistungen im Berichtsjahr und den Aktionären im Saal für deren Aufmerksamkeit.

Aktionär Matthias Gaebler hob das „ordentliche Ergebnis“ des Berichtsjahres hervor und erklärte sich mit der Dividende einverstanden. Gaebler erkundigte sich nach der Digitalisierung bei den Bauprojekten. Laut Frau Barth sollen pro Jahr 50 Tsd. Euro in die Digitalisierung investiert werden. Herr Gaebler wollte auch wissen, seit wann das Objekt in der Böblinger Straße im Bestand ist. „Seit Jahrzehnten“, antwortete Frau Barth. Das Objekt Rotebühlplatz 1 in Stuttgart ist das älteste Gebäude im Bestand, lautete eine weitere Antwort für Herrn

Gaebler.

Aktionär Gaebler führte aus: „Was soll der Mist mit dem Delisting? Sollen die Kleinaktionäre entsorgt werden? Sie haben uns mit dem Delisting unnötig provoziert. Das Delisting ist die Höchststrafe für uns Kleinaktionäre.“ Die Minderheitsaktionäre sollen nicht entsorgt werden, entgegnete Frau Barth, und führte heutige Präsenzhauptversammlung als einen Beweis dafür an...„Verschenken Sie Ihre STINAG-Aktien nicht für 15,50 Euro je Aktie an den Hauptaktionär. Unter Peter May hätte es kein Delisting gegeben!“, rief Herr Gaebler in den Saal. „War Prof. Christoph Ehrhardt nicht bereit das Delisting mitzutragen, weil er heute aus dem Aufsichtsrat ausscheidet?“, fragte Herr Gaebler. Frau Barth betonte, dass das Ausscheiden nichts mit dem Delisting zu tun hat. „Wie kam der Hauptaktionär an die Adressen von Aktionären? Wurden Daten an den Hauptaktionär übermittelt?“, fragte Herr Gaebler. Dies verneinte der Vorstand.

Die Kosten für die Börsennotierung in Stuttgart, München und auf XETRA war für Aktionär Gaebler ebenfalls von Interesse. Frau Barth nannte folgende Kosten: XETRA 15 Tsd. Euro, Freiverkehr Börse Stuttgart 5 Tsd. Euro und Freiverkehr Börse München ebenfalls 5 Tsd. Euro. Herr Gaebler bat auch um Aufschlüsselung der Kosten der heutigen Hauptversammlung in Saalmiete und Dienstleister. Laut Frau Barth erhält der Dienstleister 20 Tsd. Euro und die Saalmiete beläuft sich inklusive der Gutscheine für die Aktionäre auf 10 Tsd. Euro. Die Kosten für den Bundesanzeiger lagen im Jahr 2025 bei insgesamt 490 Euro, war eine weitere Antwort für Herrn Gaebler.

Herr Gaebler wollte ferner wissen, welche Kanzlei zum Delisting beraten hat und welche Kosten dafür angefallen sind. Die Kanzlei Heuking erhielt 98 Tsd. Euro netto für die Beratung zum Delisting, teilte Frau Barth mit. Im Insider-Verzeichnis stehen 35 Personen, lautete eine weitere Antwort für Herrn Gaebler. Bezogen auf die Meldung nach § 20 Aktiengesetz ist der STINAG AG im September 2025 ein Brief von der Mehrheitsaktionärin zugestellt worden, lautete die Antwort auf eine weitere Frage von Herrn Gaebler. Die entsprechende Bekanntmachung gemäß § 20 Abs. 6 Aktiengesetz ist am 23. September 2025 im Bundesanzeiger erfolgt.

Herr Gaebler fragte, ob seine Schätzung von 30 Mio. Euro Grunderwerbssteuer bei einem eventuellen Squeeze-out richtig ist. Frau Barth bestätigte die Zahl von 30 Mio. Euro. Allerdings ist laut Frau Barth kein Squeeze-out geplant. Den zur Wahl vorgeschlagenen Abschlussprüfer EY GmbH & Co. KG bezeichnete Herr Gaebler als inakzeptabel. Frau Barth verwies darauf, dass es ein anderes Prüfungsteam bei EY gibt. Abschließend führte Herr Gaebler aus: „Frau Barth, das Delisting ist ein Eigentor für Sie.“ Frau Barth sieht das nicht so.

Hardy Hamann von der Deutschen Schutzvereinigung für Wertpapierbesitz (DSW) führte aus: „Was soll die ganz große Sauerei „Delisting“? Es profitiert nur einer, der Mehrheitsaktionär. Ich habe fundamental ein Vertrauensproblem. Der Angebotspreis von 15,50 Euro je STINAG-Aktie ist weit unter Wert. Egal wie man rechnet, man kommt nicht auf unter 30 Euro je STINAG-Aktie.“ Wie Frau Barth informierte, wurde der Angebotspreis aus den Börsenkursen ermittelt mit einem minimalen Aufschlag. Es wurde keine Immobilienbewertung zu Grunde gelegt. Die Minderheitsaktionäre bekommen weiterhin ihre Dividende.

Herr Hamann kündigte an, dass auch die DSW heute gegen die Wahl von EY GmbH & Co. KG zum Abschlussprüfer stimmen wird. Die DSW lehnt EY wegen deren Verwicklung in den Wirecard-Skandal als Prüfer ab. Herr Hamann dankte den Aktionären für deren Aufmerksamkeit.

Aktionär Görner erkundigte sich, ob die Mehrheitsaktionärin weitere Erwerbsangebote plant. Frau Barth verwies hier auf die Mehrheitsaktionärin Brasserie Holding SA, die für das Erwerbsangebot verantwortlich sei. Der Vorstand hat keine Angemessenheitsprüfung des Angebotspreises beim Delisting-Angebot durchgeführt, war eine weitere Antwort von Frau Barth.

Volker Graf, der Verfasser dieses Berichts, machte deutlich, dass der Angebotspreis von 15,50 je STINAG-Aktie weit unter dem Nettoinventarwert liegt. Herr Graf fragte, warum es im Januar 2026 keine ad-hoc-Meldung zur Insolvenz der REVO-Gruppe gab. Laut Frau Barth war die Insolvenz des Hotel-Betreibers nicht ad-hoc-pflichtig.

Abstimmungen

Vom Grundkapital der STINAG Stuttgart Invest AG in Höhe von 39 Mio. Euro, eingeteilt in 15 Mio. Stückaktien, waren 13.214.814 Stückaktien bzw. Stimmen vertreten. Dies entspricht 88,10 Prozent des Grundkapitals.

Die Hauptversammlung stimmte folgenden Tagesordnungspunkten mit mindestens 99,82 Prozent zu: der Verwendung des Bilanzgewinns in Höhe von 37,75 Mio. Euro zur Ausschüttung einer Dividende von 0,48 Euro je Aktie und dem Vortrag auf neue Rechnung in Höhe von 30,6 Mio. Euro (TOP 2), der Entlastung des Vorstands (TOP 3), der Entlastung des Aufsichtsrats (TOP 4), der Wahl von EY GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2026 (TOP 5), der Ermächtigung zur Einziehung eigener Aktien (TOP 6) und der Wahl von Reto von der Becke in den Aufsichtsrat (TOP 7).

Der Versammlungsleiter bedankte sich bei den Aktionären für deren Teilnahme und schloss die Versammlung um 14:46 Uhr.

Fazit

Die STINAG-Aktie wird seit dem 30. April 2026 nicht mehr an der Börse gehandelt. Es findet ein Telefonhandel bei Valora Effekten Handel AG statt (www.valora.de). Der aktuelle Geldkurs bei Valora liegt bei 12,60 Euro und zum Briefkurs von 17,60 Euro werden 3.000 STINAG-Aktien angeboten. Bei 15 Mio. ausgegebenen Aktien ergibt sich eine Marktkapitalisierung von 232,5 Mio. Euro, auf Basis des Angebotspreises von 15,50 Euro je STINAG-Aktie aus dem Delisting-Angebot im Dezember 2025. Im vergangenen Jahr schwankte die STINAG-Aktie zwischen 12,00 und 15,80 Euro.

Im Rahmen der Antworten in der Generaldebatte bezifferte der Vorstand den Nettoinventarwert auf 19 bis 22 Euro je STINAG-Aktie per 31. Dezember 2025. Laut einem Gutachten aus dem Jahr 2023 hat das Immobilien-Portfolio von STINAG einen Wert von 560 Mio. Euro. Somit errechnet sich ein Nettoinventarwert von rund 37 Euro je STINAG-Aktie. Diese Zahlen machen deutlich, dass der Angebotspreis von 15,50 Euro je STINAG-Aktie aus dem Delisting-Angebot im Dezember 2025 massiv zu niedrig ist.

Die Aktionärsstruktur stellt sich wie folgt dar. Die Brasserie Holding SA mit Sitz in Lenzburg in der Schweiz war mit 12.162.213 Aktien in der Hauptversammlung vertreten, dies entspricht 81,08 Prozent des Grundkapitals der STINAG Stuttgart Invest AG. Yvonne-Annelies von Gemmingen-May war mit 570.949 Aktien vertreten. Hinter der Brasserie Holding SA steht die Familie von Gemmingen aus Zürich. STINAG hält insgesamt 113.342 eigene Aktien. Somit befinden sich 2.153.496 STINAG-Aktien im Streubesitz, dies entspricht 14,36 Prozent des Grundkapitals der STINAG Stuttgart Invest AG. Unter TOP 6 hat die Hauptversammlung die Einziehung der 113.342 eigenen Aktien beschlossen.

Mit Blick auf die Dividendenrendite von rund 3 Prozent, die geringe Verschuldung von STINAG und die sehr niedrige Bewertung raten wir allen Investoren zum Halten der STINAG-Aktie.

Kontaktadresse

STINAG Stuttgart Invest AG
Tübinger Straße 41
D-70178 Stuttgart

Tel.: +49 (0)7 11 / 933 13-600
Fax: +49 (0)7 11 / 933 13-76 69

Internet: www.stinag-ag.de
E-Mail: info@stinag-ag.de

Ansprechpartnerin Investor Relations

Heike Barth, Alleinvorständin

Veröffentlichungsdatum: 16.06.2026 - 14:34
Redakteur: vgr