

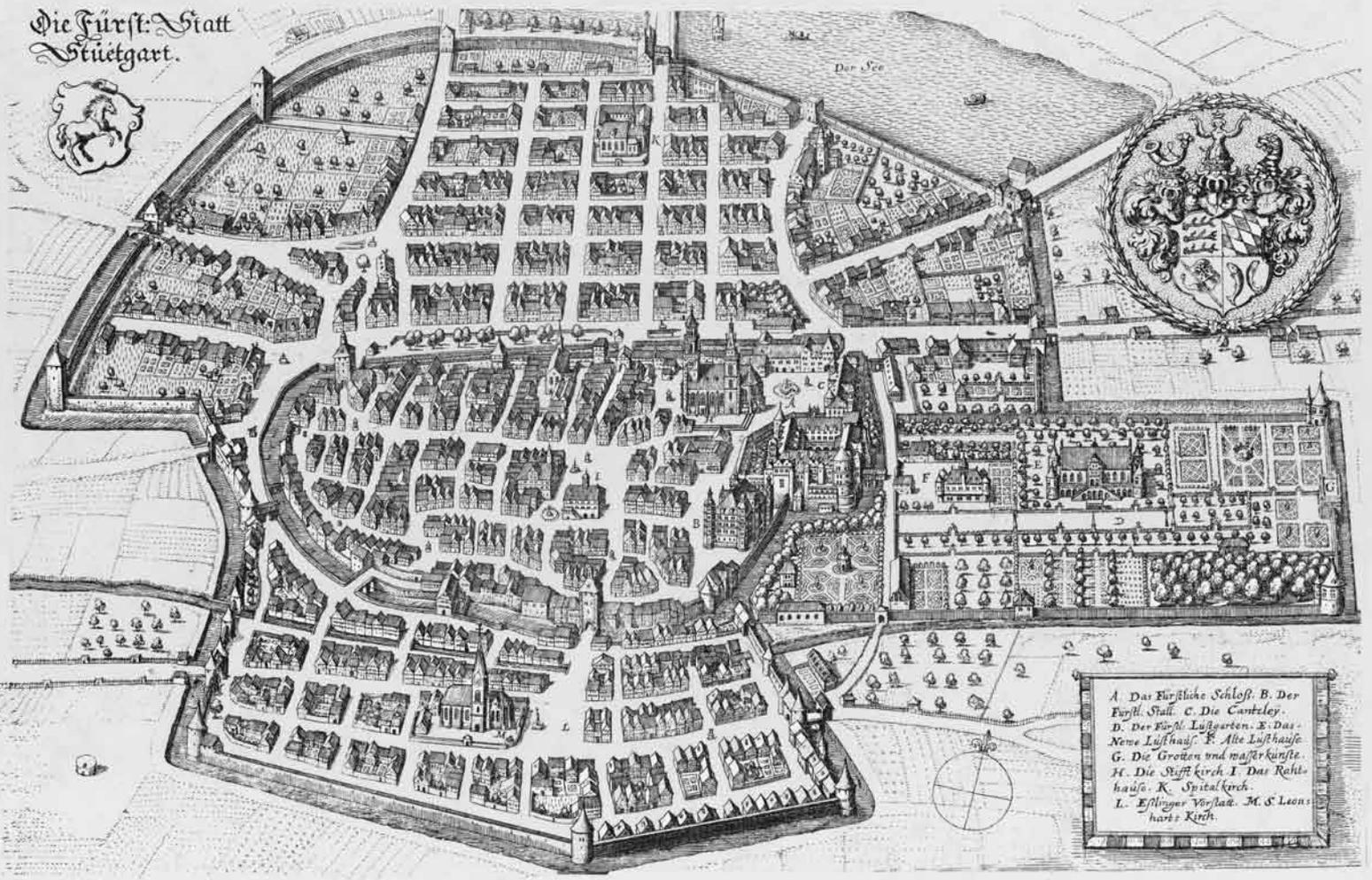
2015

Geschäftsbericht



STINAG
STUTTGART INVEST AG

Die Fürst. Stadt
Stuegart.



A. Das Fürstliche Schloß. B. Der Fürstl. Stall. C. Die Cantzley. D. Der Fürstl. Lustgarten. E. Das Neue Lusthaus. F. Alte Lusthaus. G. Die Grotten und wasser künste. H. Die Stift kirch. I. Das Reithaus. K. Spital kirch. L. Eslinger Vorsta. M. S. Leonhart kirch.



Kennzahlen der STINAG Stuttgart Invest AG

	2015	2014	2013	2012	2011
Jahresüberschuss (Mio. EUR)	11,7	27,6	11,5	11,5	11,5
Ausschüttungssumme (Mio. EUR)	11,2	11,2	11,2	11,2	11,2
Ergebnis (EUR je Aktie)	0,79	1,86	0,77	0,77	0,77
Dividende (EUR je Aktie)	0,75	0,41	0,41	0,41	0,41
Bonus (EUR je Aktie)	–	0,34	0,34	0,34	0,34

Kennzahlen des STINAG Stuttgart Invest AG Konzerns

6

	2015	2014	2013 ²⁾	2012 ²⁾	2011 ²⁾	2011 ¹⁾
Umsatz (Mio. EUR)	42,4	41,4	47,9	47,3	44,6	43,5
Eigenkapital (Mio. EUR)	169,1	171,7	176,1	185,7	207,6	212,2
Jahresergebnis (Mio. EUR)	8,6	6,8	1,7	-10,3	5,7	5,0
Investitionen (Mio. EUR)	8,1	8,8	4,5	34,2	23,0	23,0
Abschreibungen (Mio. EUR)	9,7	10,1	10,7	9,2	8,2	8,4
Mitarbeiter (zum 31. 12.)	85	78	80	116	119	119

1) Nach IFRS aufgestellter Konzernabschluss
2) Nach HGB aufgestellter Konzernabschluss

Brief an die Aktionäre	8
Bericht des Aufsichtsrates	10
Mitglieder des Vorstandes	12
Mitglieder des Aufsichtsrates	13
Zusammengefasster Lagebericht	15
Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung	16
Geschäftsverlauf der STINAG Stuttgart Invest AG	20
Geschäftsverlauf im STINAG Konzern	23
Sonstige Erläuterungen und Angaben	29
Jahresabschluss	33
Bilanz	34
Gewinn- und Verlustrechnung	35
Entwicklung des Anlagevermögens	36
Anhang	38
Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk	46
Konzernabschluss	49
Konzernbilanz	50
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	51
Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals	52
Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens	54
Konzern-Kapitalflussrechnung	56
Konzernanhang	57
Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk	70
Anteilsübersicht	74

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das Geschäftsjahr 2015 der STINAG-Gruppe war im Wesentlichen von der weiteren Umsetzung der vor zwei Jahren festgelegten strategischen Ausrichtung unseres Kerngeschäftsfeldes „Immobilien“ geprägt. Hierbei stehen vor allem Investitionen in eigene und erworbene Projektentwicklungen sowie Veräußerungen von Bestandsobjekten ohne nachhaltige Ertragserzielung zur Portfoliooptimierung im Vordergrund.

Unsere Projektentwicklungen orientieren sich dabei nicht nur an der aktuellen Marktlage. Um unser Immobilienportfolio konjunkturunabhängig und damit unabhängig von einer Überhitzung des Immobilienmarktes zu gestalten, nimmt vielmehr die Risikodiversifikation und Nachhaltigkeit eine tragende Rolle ein.

Unsere Wohnimmobilienentwicklung in München steht ganz im Zeichen dieser Ausrichtung. Die Nachfrage nach Mietwohnungen wie auch Wohnungseigentum verstärkt sich zusehends weiter. Parallel hierzu sind stetig deutliche Miet- und Kaufpreisteigerungen zu verzeichnen. Beeinflusst wird diese Entwicklung vor allem von der äußerst guten konjunkturellen Lage in Deutschland und den niedrigen Finanzierungskonditionen. Aufgrund des in den vergangenen Jahren immer weiter rückläufigen Wohnungsangebotes in den Top-Städten, weichen potenzielle Mieter und auch Eigentümer vermehrt auf B- und C-Städte aus. Im Fall einer Konjunkturabkühlung oder einer kontraktiven Geldpolitik wird sich die Situation von Investoren drastisch ändern und negativ auf den Vermietungs- und Verkaufsmarkt für Wohnobjekte in B- und C-Standorten auswirken. Die Top-Städte, wie zum Beispiel München, werden jedoch keine spürbaren Auswirkungen verzeichnen, allenfalls eine leichte Verlangsamung der Mietanstiege. Ebenso wird sich die Entwicklung der Verkaufspreise für Wohnungseigentum in München – weder im Einzelverkauf noch im Objektverkauf – ändern. Unsere Wohnimmobilie De La Paz, in bester Lage in München, wird mit Fertigstellung Ende 2016 voll vermietet sein und bietet ein nachhaltiges Investment, unabhängig von Konjunkturfaktoren mit der notwendigen Flexibilität für künftige strategische Entscheidungen.

Mit der Immobilienart „Pflege- und Seniorenobjekte“ sind wir in den Jahren 2014 und 2015 weitere Schritte in Richtung Risikodiversifikation des Immobilienportfolios gegangen. Die demografische Entwicklung in Deutschland führt zu einer immer weiteren Alterung der Bevölkerung. Die Anzahl der pflegebedürftigen Menschen und damit der Pflegeplätze steigt bis zum Jahr 2030 drastisch an. Dies ist die Grundlage für unser Investitionsengagement in diesem Bereich. Bei unseren Investments, zum einen die Senioren- und Pflegeresidenz in Böblingen Flugfeld, ein Haus mit 50 stationären Einzelpflegeplätzen und 24 altersgerechten Wohneinheiten, zum anderen das Seniorenwohnhilf in Freiburg mit 96 Pflegebetten, haben wir eine nachhaltige Ertragserzielung zusammen mit der sozialen Verantwortung gegenüber unserer Gesellschaft geschaffen. Beide Pflegeimmobilien sind auf mindestens 20 Jahre an seit Jahrzehnten auf dem Markt agierende Betreiber fest vermietet. Neben der zukünftigen Bevölkerungs- und Marktentwicklung sowie der Betreiberauswahl nahm jedoch für unsere Investitionsentscheidung auch die Standortqualität, mit einer guten Bedarfssituation derzeit und in der Zukunft, eine wesentliche Rolle ein. Beide Objekte werden im Jahr 2016 an den Betreiber übergeben und damit in den Immobilienbestand der STINAG-Gruppe übernommen.

Ein weiteres Großprojekt ist derzeit in Entwicklung. Hierbei handelt es sich um das Kongresshotel der 4-Sterne-Kategorie am Stuttgarter Flughafen – ein Top-Standort in Stuttgart, gelegen zwischen den Flughafenterminals und der Neuen Messe sowie neben dem neuen Bürokomplex mit namhaften Mietern. Diese Immobilienentwicklung bietet die Chance, zusammen mit unserem Bestandshotel, der Veranstaltungs- und Kongressnachfrage gerecht zu werden. Eine weitere Kooperation mit der Mövenpick-Gruppe gilt aller Voraussicht nach als

sicher, wodurch erhebliche Synergieeffekte zwischen den Partnern gehoben werden können. Nach langwierigen Abstimmungen mit der Deutsche Bahn AG und der Stuttgarter Straßenbahnen AG konnten die Schnittstellen zwischen dem Hotelneubau und der Trassenführung „Stuttgart 21“ unterhalb des Hotelgrundstücks risikominimiert werden, was die grundlegende Voraussetzung für die Einreichung des Bauantrags Ende 2015 war. Die endgültige Entscheidung für die Investition in das Hotelprojekt dürfte bis Mai 2016 getroffen werden.

Die Entwicklungen weiterer Bestandsobjekte werden in den kommenden zwei Jahren ebenfalls zur Entscheidung geführt. Hierbei geht es vor allem um zwei Geschäftshäuser in bester Stuttgarter Citylage. Objekte, die nicht mehr den Ertragsansprüchen gerecht werden, stehen weiter im Veräußerungsfokus. Die aktuellen Marktbedingungen bieten hierfür eine äußerst gute Plattform. Hingegen verhindert diese Marktlage, gekennzeichnet durch ein mangelndes Angebot und übertriebenen und daher nicht mehr nachhaltigen Kaufpreisen, derzeit die Chance Top-Bestandsobjekte zu erwerben. Investitionsentscheidungen für solche Core-Objekte, nur aus Prestige Gründen, werden nicht in Erwägung gezogen.

Insgesamt bewahrheitet sich die strategische Weichenstellung der STINAG Stuttgart Invest AG, mit der weiterhin die Optimierung des bestehenden risikodiversifizierten Immobilienportfolios sowie die klare und nachhaltige Ausrichtung der Unternehmensentwicklung und somit die konzernweite Ergebnis- und Renditeverbesserung im Mittelpunkt stehen.

Auch im Getränkebereich konnte in 2015 ein stabiler Verlauf durch den Abschluss eines Lohnbraugroßauftrages, der Minimierung der Absatzrückgänge im A-Markengeschäft sowie der technischen und energetischen Optimierung, vor allem durch Investitionen in eine neue Flaschenabfüll- und Dampfkesselanlage, der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH weitestgehend aufrechterhalten werden. Die Zukunftsausrichtung der Brauerei ist damit richtungsweisend vorangetrieben worden.

Der seit dem Jahr 2013 von den Risiken des Windparkprojektentwicklungsgeschäftes befreite Geschäftsbereich Erneuerbare Energien besteht nun ausschließlich aus dem französischen Windparkportfolio. In 2015 konnten die STINAG-Windparks durch eine stabile Verfügbarkeit des Windangebotes profitieren. Rückblickend auf das gesamte Portfolio konnte das erfolgreichste Jahr im Hinblick auf Produktion und Umsatz vermerkt werden. Dennoch ist der Geschäftsbereich Erneuerbare Energien in unserer Konzernausrichtung nicht mehr passend. Verkaufsbemühungen standen in 2015 im Vordergrund und könnten im Jahr 2016 erfolgreich abgeschlossen werden.

Unter all diesen strategischen Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen, die zum großen Teil derzeit umgesetzt werden bzw. in Vorbereitung sind, wird die STINAG-Gruppe nachhaltig in die Zukunft geführt.

Auch in diesem Jahr werden wir unsere Aktionäre wie gewohnt an der Entwicklung des STINAG-Konzerns beteiligen und für das Geschäftsjahr 2015 der Hauptversammlung vorschlagen, eine Dividende von 0,75 Euro pro Aktie auszuschütten.

Wir danken Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr seit Jahren anhaltendes Vertrauen. Unser Dank gilt aber auch vor allem unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die die Weiterentwicklung und den Erfolg der STINAG-Gruppe mit einem hohen und effizienten Engagement ermöglichen.

Der Vorstand

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2015 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. Ausschüsse des Aufsichtsrates bestehen nicht.

Sitzung 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 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 2015 fanden fünf Aufsichtsratssitzungen – drei im ersten und zwei im zweiten Kalenderhalbjahr – statt. In diesen Sitzungen wurde die Geschäftsentwicklung im Rahmen der Vermögens-, Finanz und Ertragslage im Immobilien-, Erneuerbare Energien-, Getränke-, Beteiligungs- und Finanzsegment erörtert. Insbesondere war die weitere strategische Ausrichtung der Gesellschaft sowie deren Geschäftsfelder und ihrer wesentlichen Tochtergesellschaften – mit den Schwerpunkten Entwicklungen im Immobiliensegment, mögliche Verkaufsentwicklungen im Bereich Erneuerbare Energien und Fragen der Unternehmensplanung – Gegenstand der Aufsichtsratssitzungen, über die sich der Aufsichtsrat ausführlich unterrichten ließ. Der Aufsichtsrat befasste sich mit der vom Vorstand vorgelegten Ergebnisplanung und dem Vergleich zur tatsächlichen Geschäftsentwicklung, der zukunftsorientierten Ausrichtung und Gestaltung des Immobilienportfolios sowie der weiteren strategischen Desinvestitionsentscheidung im Segment Erneuerbare Energien.

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. 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 Risikomanagementsystem und dessen Kontrolle unterrichten lassen.

Jahres- und Konzernabschlussprüfung

Der Aufsichtsrat hat entsprechend der gesetzlichen Regelung dem von der Hauptversammlung gewählten Abschlussprüfer, der Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, den Prüfungsauftrag erteilt und Prüfungsschwerpunkte vereinbart. Prüfungsschwerpunkte waren im Geschäftsbereich Immobilien eine weitere Entwicklung im Pflegeimmobilienbereich, die Realisierung des Wohnhauses De La Paz und die Veräußerungstransaktionen von Geschäfts- und Wohnimmobilien.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG und der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 sowie der zusammengefasste Lagebericht wurden von der Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Des Weiteren wurde der Abhängigkeitsbericht von der Ernst & Young GmbH, 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, der Risikomanagementbericht sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers lagen allen Aufsichtsräten rechtzeitig vor und wurden in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates am 30. März 2016 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 Prüfung sind Einwendungen nicht zu erheben. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Konzernabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG für das Geschäftsjahr 2015 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 verbunden Unternehmen geprüft und in Ordnung befunden.

Veränderungen im Vorstand

Mit Wirkung zum 28. Mai 2015 wurde die bisherige stellvertretende Vorstandsvorsitzende, Frau Heike Barth, zur Vorstandsvorsitzenden berufen. Der jahrzehntelange Vorstandsvorsitzende, Herr Peter May, wurde zeitgleich zum stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden ernannt.

Mit Wirkung zum 30. April 2015 ist Herr Thomas Rössner aus dem Vorstand ausgeschieden. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Rössner für seine Tätigkeit als Mitglied des Vorstandes.

Zum 01. April 2015 bestellte der Aufsichtsrat Herrn Achim Kern zum stellvertretenden Mitglied des Vorstandes.

Der Aufsichtsrat der STINAG Stuttgart Invest AG dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand für die erfolgreiche und vertrauensvolle Zusammenarbeit im vergangenen Geschäftsjahr.

Stuttgart, 30. März 2016

Der Aufsichtsrat

Wolfgang Elkart, Vorsitzender

Mitglieder des Vorstandes

Heike Barth

Diplom-Ökonomin
Vorstandsvorsitzende
(seit 28.05.2015)

Aufsichtsratsmitglied bei folgenden
Gesellschaften:

- Sinner Aktiengesellschaft, Karlsruhe,
stv. Aufsichtsratsvorsitzende
 - Moninger Holding AG, Karlsruhe,
stv. Aufsichtsratsvorsitzende
-

Peter May

MBA Harvard
stv. Vorstandsvorsitzender
(seit 28.05.2015)

Achim Kern

Diplom-Betriebswirt (FH)
(seit 01.04.2015)

Thomas Rössner

Diplom-Kaufmann
(bis 30.04.2015)

Mitglieder des Aufsichtsrates

Wolfgang Elkart,

Stuttgart
Diplom-Kaufmann,
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
Vorsitzender

Aufsichtsratsmitglied bei folgenden
Gesellschaften:

- MAHLE Behr Verwaltung GmbH, Stuttgart,
stv. Vorsitzender
 - Moninger Holding AG, Karlsruhe,
Vorsitzender
 - Sinner Aktiengesellschaft, Karlsruhe,
Vorsitzender
-

Erwin R. Griesshammer

Zürich
stv. Vorsitzender
Rechtsanwalt

Dr. Hans-Christoph Maulbetsch

Stuttgart
Rechtsanwalt

Verwaltungsratsmitglied bei folgender
Gesellschaft:
Ferdinand Gröber GmbH & Co. KG,
Tübingen,
Vorsitzender (bis 25. Mai 2015)

01

Zusammengefasster Lagebericht



Leasing



Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Das Jahr 2015 war durch eine turbulente, politische und wirtschaftliche Nachrichtenlage geprägt. Während auf den privaten Konsum, bzw. den deutschen Export, der massive Ölpreisverfall und die markante Abwertung des Euros gegenüber dem US-Dollar positive Auswirkungen hatten, entschleunigte sich die wirtschaftliche Dynamik durch die im Jahresverlauf eingetretene neue Episode in der Griechenlandkrise. Die Flüchtlingskrise stellte Deutschland ebenfalls vor neue Herausforderungen.

Trotz dieses schwierigen internationalen Umfeldes war die konjunkturelle Lage in Deutschland im Jahr 2015 durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahresdurchschnitt 2015 um 1,7 % höher als im Vorjahr (1,6 %). Getragen wurde diese Entwicklung vor allem durch die Binnenwirtschaft, mit dem um rund 1,9 % gestiegenen privaten Konsum (Vorjahr 0,9 %) sowie durch weiter zunehmende Wohnungsbauinvestitionen. Des Weiteren wirkten sich die im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesunkenen Energiepreise und die weiterhin niedrigen Zinsen positiv auf die Kaufkraft der Verbraucher aus. Insgesamt profitierte davon auch der Arbeitsmarkt. Die Beschäftigung nahm mit + 0,8 % gegenüber dem Vorjahr deutlich zu, die Reallöhne erhöhten sich spürbar. Damit erreichte der deutsche Staatshaushalt mit 26 Milliarden Euro den höchsten Überschuss seit der Wiedervereinigung Deutschlands. Zusätzlichen Rückenwind erhielt die Binnenwirtschaft von den Investitionen. Bedingt durch die Geldpolitik der EZB ist das Finanzierungsumfeld für die Unternehmen weiterhin extrem günstig.

Die Entwicklung der Weltwirtschaft verlief in diesem Jahr schwächer als erwartet. Vor allem die Nachfrage aus den Schwellenländern zeigte sich weniger dynamisch. Die Wirtschaft der rohstoffexportierenden Schwellenländer wie Russland oder Brasilien aber auch Saudi-Arabien wurde nach wie vor durch das niedrige Öl- und Rohstoffpreisniveau belastet. Eine deutliche Wachstumsverlangsamung musste in China verzeichnet werden. Zwar war das Wirtschaftswachstum in den Industrieländern relativ robust, allerdings sind durch die geldpolitische Straffung in den USA mit der Anhebung des Leitzinses in Richtung moderates Zinsniveau und durch den starken US-Dollar weitere Wachstumsrisiken zu erkennen. Im Eurogebiet setzte sich die moderate konjunkturelle Erholung fort; gepaart mit der ausbleibenden Inflation bewegte sich die europäische Geldpolitik daher weiter auf expansivem Kurs. Allerdings konnte durch die wirtschaftlichen Schwierigkeiten der Schwellenländer und Chinas nur ein verhaltener Anstieg des Exportes in Deutschland erzielt werden.

Die deutsche Wirtschaft könnte im Jahr 2016 mit knapp 2 % noch etwas schneller wachsen als im Vorjahr, gestützt auf die Entwicklung im vierten Quartal 2015. Der private Konsum dürfte aufgrund der weiterhin positiven konsumbeeinflussenden Faktoren auch in 2016 erneut den größten Wachstumsbeitrag liefern.

Die Unternehmensinvestitionen werden sich auf einem stabilen Niveau, infolge einer weiterhin guten Auslastung der Produktionskapazitäten und aller Voraussicht nach weiter steigenden Gewinnen, bewegen. Gewaltigen Herausforderungen muss sich vor allem Deutschland wegen der Zuwanderung von Flüchtlingen stellen. Hier sind die risikokritischen Auswirkungen auf Wirtschaftswachstum, Politik und Staatshaushalt in all ihren Facetten noch nicht absehbar.

Entwicklung des Immobilienmarktes

Der Gewerbe- und Wohnimmobilientransaktionsmarkt befand sich auch in 2015 auf einem weiterhin sehr hohen Niveau, was das Transaktionsvolumen anbelangt. Hervorgerufen wurde diese Entwicklung durch die weiterhin äußerst günstigen monetären Rahmenbedingungen, die von einer hohen Liquidität und guten Finanzierungskonditionen sowie durch fehlende Alternativen getragen werden. Immobilien in Deutschland, sowohl in den Top-Zentren als auch in B-Lagen, galten bei in- und ausländischen Investoren als attraktive Investments. Vor allem ausländische Käufergruppen aus Asien und angelsächsischen Ländern trieben die Immobilienkäufe und damit die Preise nach oben. Insgesamt lagen die Umsätze bei Gewerbeimmobilien in 2015 bei 55,1 Milliarden Euro und damit nur geringfügig unter der Marke im Top-Jahr 2007, bevor es 2008 im Rahmen der Finanzkrise zum Zusammenbruch des Immobilienmarktes kam. Allein Gewerbeinvestments nahmen im vergangenen Jahr um rund 40 % zu. Nur die begrenzte Angebotssituation stoppte die Anzahl der Immobilientransaktionen.

Diese ungebrochen hohe Nachfrage führte in allen Asset- und Risikoklassen zu weiter steigenden Immobilienpreisen und damit zu einem sinkenden Renditeniveau. Aufgrund fehlender Investitionsangebote im Core-Segment setzte sich die Aufwärtsbewegung bei risikoreicheren Value-Add-Objekten sowie Forward-Projektentwicklungen in hohem Maße fort. Zwar werden hier deutlich höhere Renditeziele avisiert, allerdings sind auch vermehrt Risiken bei Lage, Vermietungsstand, Nachhaltigkeit, etc. einzugehen. Insgesamt ist aber auch hier in den vergangenen Jahren ein Renditerückgang festzustellen. Ebenfalls spiegelte sich in 2015 das hohe Nachfrageniveau bei Paketverkäufen wider. Mussten vor wenigen Jahren noch erhebliche Abschläge akzeptiert werden, können nun Immobilienpakete sogar wieder mit einem leichten Aufschlag verkauft werden.

Stärkste Asset-Klasse in den Top-Zentren waren auch in 2015 Büroimmobilien. Auf Rang zwei lagen Geschäftshäuser (Einzelhandel- und Büronutzung). Aufgrund der nachfrage- und angebotsbedingt hohen Kaufpreise bei gleichzeitig geringer steigenden Mieten liegen die Renditen von Büro- und Einzelhandelsimmobilien allenfalls noch bei knapp 4,0 %. Die stärkste Dynamik dürfte in den kommenden Jahren in den Segmenten Pflege-, Studentenwohn- und Hotelimmobilien erreicht werden. Hier bewegen sich die Renditen zwischen 5 % und 6 %.

Was den Vermietungsmarkt anbelangt, konnte eine überdurchschnittlich hohe Vermietungsleistung in attraktive Einzelhandels- und Büroflächen verzeichnet werden, was vor allem auf das derzeit gute wirtschaftliche Umfeld mit günstigen Arbeitsmarkt- und Unternehmensdaten zurückzuführen war.

Der Immobilienmarkt in Stuttgart wies in 2015 das höchste Transaktionsvolumen der letzten Jahre in Höhe von 2,45 Milliarden Euro auf. Dabei lag der Fokus bei Büroimmobilien, die rund 43 % des Transaktionsvolumens ausmachten. Die Attraktivität des Stuttgarter Büromarktes zeigte sich jedoch nicht nur auf der Investoreseite, sondern auch bei der Vermietung. Ein weiteres Mal sind die Spitzenmieten in der Stuttgarter City um 6 % auf nun 22,80 EUR/m² angestiegen. Die Durchschnittsmieten gingen hingegen um rund 4 % auf 12,10 Euro/m² zurück, hervorgerufen durch die von den potenziellen Mietern bevorzugten Citylagen und Neubauobjekten. Die ohnehin niedrige Leerstandsquote fiel auf ein Rekordtief von 3,5 %, das niedrigste in den Top-Standorten Deutschlands. Verantwortlich hierfür waren vor allem, dass Neubauprojekte bereits mit einer hohen Vorvermietungsquote entwickelt und realisiert werden und Bestandsobjekte größtenteils noch längere Mietvertragslaufzeiten aufweisen. Die stabile Vermietungssituation aber auch die zugleich zunehmende Käufernachfrage ließen die erzielbaren Spitzenrenditen auf 4,3 % fallen.

Die Asset-Klasse Einzelhandel musste ebenfalls Renditerückgänge auf leicht unter 4 % verzeichnen. Zwar stützte der private Konsum in 2015 den Bedarf an Einzelhandelsflächen, allerdings erhöhte sich das Wachstum des Internethandels ein weiteres Mal. Des Weiteren nahm auch im Stuttgarter Einzelhandelsmarkt die Aktivität der internationalen Filialisten stark zu, die Anzahl der inhabergeführten Einzelhändler stetig ab, bzw. diese sind in manchen Lagen überhaupt nicht mehr anzutreffen. Preisaggressive Einzelhandelskonzepte auf der Haupteinkaufsmeile in Stuttgart, der Königstraße, siedeln sich immer mehr an. Diese Entwicklung hat negative Auswirkungen auf die Vermietungskonditionen. Hinzu kommt, dass die drei großen Einzelhandelsobjekte „Milaneo“, „Gerber“ und „Dorotheen Quartier“ mit einer direkten Anbindung an die Fußgängerzone die Nachfrageüberhänge reduzieren.

Wie bei Gewerbeimmobilien sind das niedrige Zinsniveau und die Angebotsknappheit die wesentlichen Gründe, die auch in 2015 zu weiteren Preissteigerungen im Wohnimmobilienmarkt führten. Dies galt vor allem in Städten und Regionen mit wachsenden Einwohnerzahlen. Damit dürfte auch die Aufwärtsbewegung der Wohnungsmieten trotz der Mietpreisbremse weiter anhalten. Eine Verlangsamung des Mietanstiegs ist aufgrund der vorherrschenden Flächenbegrenzung in vielen Städten kurzfristig nicht zu erwarten. Nur eine Angebotsausweitung, z. B. im Rahmen von Projektentwicklungen von Wohnquartieren auf städtenahen brachliegenden Arealen, dürfte eine bremsende Wirkung auf das hohe Mietniveau haben. In Stuttgart ist eine

Ausweitung der Neubauten aufgrund der topographischen Kessellage nicht möglich; allenfalls durch die Umnutzung von Gewerbeflächen könnten vermehrt Mietflächen geschaffen und einer starken Mietpreiserhöhung Einhalt geboten werden. Bestandshalter von Wohnobjekten in guten bis sehr guten Lagen stehen infolge der derzeitigen Marktlage vor der strategischen Entscheidung, entweder zu hohen Preisen unter Mitnahme teilweise hoher Gewinne zu verkaufen oder nachhaltig stabile und gute Erträge zu erwirtschaften. Aufgrund von fehlenden Alternativinvestitionen, sowohl im Immobilienbereich als auch in anderen Investmentklassen, ist zur Risikoabsicherung sowie zur nachhaltigen Ertragserwirtschaftung – unabhängig von bevorstehenden Konjunkturschwankungen – ein Halten solcher Objekte unabdingbar.

Neben den klassischen Immobilienarten gewannen im Jahr 2015 auch Hotel- und Pflegeimmobilien sowie Mikroapartements immer weiter an Zuwachs. Der Hotelinvestmentmarkt erreichte ein nie dagewesenes Rekordvolumen von 4,5 Milliarden Euro und damit zum Vorjahr ein Plus von 44 %. Vor allem Hotels der 4-Sterne- und 3-Sterne-Kategorie waren besonders begehrt. Hier verbesserten sich die Belegungszahlen wie auch die Zimmerraten weiter. Diese Entwicklung ist besonders bei Objekten festzustellen, die sich in prädestinierten Lagen mit einem hohen Angebot an Meeting- und Kongressflächen vom Wettbewerb abheben. Des Weiteren wird gemäß aktueller Prognoseberichte das Angebot an Serviceapartements bis zum Jahr 2017 um 20 % steigen. Hierbei handelt es sich um kleine, voll ausgestattete Wohnungen für Gäste und Pendler mit Aufenthaltsdauern von einigen Tagen bis zu mehreren Monaten. Dieser Trend ist vor allem durch eine steigende Einsatzfähigkeit von Mitarbeitern im internationalen und nationalen Umfeld geprägt. Voraussetzung für solche Investments sind jedoch hier, wie bei allen anderen Immobilieninvestitionen auch, eine gute Lage mit optimaler Verkehrs- und Nahversorgungsinfrastruktur sowie den Einsatz eines professionellen Betreibers.

Aufgrund der weiteren Alterung der Gesellschaft müssen in den kommenden 15 Jahren rund 80 Milliarden Euro in Pflegeheim-Neu- und Modernisierungsbauten investiert werden. In 2015 gab es in Deutschland rund 2,6 Millionen Pflegebedürftige, wovon rund 36 % in stationären Pflegeheimen betreut werden. Bis 2030 erwartet man einen Anstieg der Zahl der Pflegebedürftigen auf 3,5 Millionen oder 321.000 zusätzlichen Pflegeplätzen. Aufgrund des medizinischen Fortschrittes ist jedoch genauso wichtig, altersgerechtes Wohnen zu schaffen. Ein weiterer wichtiger Faktor ist die zunehmende Anzahl an Demenzkranken. Anhand dieser Kennzahlen ist zu ersehen, dass Investitionen in Pflegeimmobilien nicht nur heute, sondern auch in der Zukunft solide Renditen erwirtschaften können. Voraussetzung ist ein professioneller Betreiber sowie ein Standort mit einer nachhaltig hohen Bedarfssituation.

Viele Investoren wollen auch in 2016 den Anteil von Immobilien im Investitionsportfolio erhöhen, so dass sich die Entwicklung aus 2015 – mit weiter steigenden Kaufpreisen und sinkenden Renditen – auch in 2016 fortsetzen wird. Hierfür werden im Wesentlichen die Rahmenparameter wie die weiter fehlenden Anlagealternativen, stark schwankende Aktienmärkte und niedrige Kapitalmarktzinsen verantwortlich sein. Allerdings nimmt bei weiter extrem hoher Liquidität und kontinuierlich steigenden Immobilienpreisen die Überhitzungsgefahr zu. Bereits jetzt gibt es Anzeichen, dass die Stimmung in der deutschen Immobilienwirtschaft offensichtlich an einem Wendepunkt angekommen ist. Der Deutsche Hypo-Index gab in allen Segmenten, außer bei Wohnimmobilien, Anfang 2016 nach. Nur wenn die Europäische Zentralbank die Leitzinsen entsprechend dem Beispiel der US-Notenbank hochsetzen wird und die expansive Geldpolitik zurückfährt, ist eine Chance zur Abwendung der Überhitzung gegeben. Aufgrund der konjunkturellen Unsicherheit sind deshalb bereits jetzt die Immobilienportfolios auf eine mögliche Abschwungphase auszurichten. Deshalb sollten nun Immobilieninvestitionen, die möglichst unabhängig von Konjunkturschwankungen sind und von langfristigen Trends profitieren, getätigt werden. Die fortschreitende Verstärkung, die Alterung der Gesellschaft und die steigende Bedeutung des Bildungssektors sind Trends, die bei aktuellen Investitionen zu beachten sind. Neben Senioren- und Pflegeimmobilien sind hier auch Studentenwohnheime, Mikroappartements sowie Hochschulgebäude von hoher Relevanz.

Markt für Erneuerbare Energien

Der Klimagipfel in Paris im Jahr 2015 fasste zwischen den 190 teilnehmenden Staaten einen historischen Konsens dahingehend, dass die Erderwärmung nur durch die Abkehr von fossilen Brennstoffen aufzuhalten ist. Allerdings ist dieses Ziel nur im Kollektiv zu erreichen. Ein Wachstum des Marktes gilt auch über die Grenzen der G20 Staaten hinaus als sehr wahrscheinlich. Weltweit wurden im ersten Halbjahr 2015 Investitionen in Höhe von 201,4 Milliarden US-Dollar im Bereich Erneuerbare Energien getätigt, diese liegen damit leicht unter dem Vorjahr.

In Deutschland entwickelte sich der Markt für Windenergie auf hohem Niveau, lag aber leicht unter dem Rekordjahr 2014. Mit einem Zubau von 3.536 Megawatt netto an Land gilt das Jahr 2015 als zweitstärkstes Jahr, was den Netto-Ausbau von Windenergie in Deutschland angeht. Deutschland verteidigt weiterhin seine Spitzenposition in Europa und bleibt der drittgrößte Markt für Windenergie weltweit nach China und den USA.

Diese Entwicklung wird sich auch in der Zukunft weiter festigen. In den vergangenen zwei Jahren sind bei den fossilen Brennstoffen drastische Preissenkungen zu verzeichnen, so dass die Energieversorgung deutlich günstiger wurde. Jedoch beruht

diese Situation im Wesentlichen auf Spekulationen. Aufgrund der Endlichkeit und dem Wunsch, unabhängig von fossilen Ressourcen zu sein, wird die Nachfrage nach Energiegewinnung und -versorgung mit Erneuerbaren Energien weiter steigen.

Galten in den Jahren vor der Lehman Brother Krise im Jahr 2008 Investitionen in Erneuerbare Energien als hochrentable und sichere Anlageform, mussten bis vor zwei Jahren erhebliche Renditeeinbußen hingenommen werden. Allerdings werden nun für Investoren Investments in Erneuerbare Energieanlagen aufgrund fehlender Alternativen wieder attraktiver, wenngleich das vergangene Renditeniveau nicht mehr erzielt werden kann. Hinzu kommt, dass solche Kapitalanlagen lediglich für einen langfristigen Anlagehorizont bestimmt sind. Dies vor allem vor dem Hintergrund, dass das kurz- bis mittelfristige Wind- und damit Ertragsangebot erheblichen Schwankungen unterliegt und damit kontinuierliche und sichere Ertragswirtschaftungen nur schwer möglich sind.

Entwicklung des Bier- und Getränkemarktes

Die deutsche Brauwirtschaft konnte zwar im Jahr 2015 mit einem Gesamtbeerabsatz von rund 96 Millionen Hektoliter das Niveau des Vorjahres halten. Allerdings retteten ausschließlich die Bierexporte, die im vergangenen Jahr ein Plus von 4,0 % erzielten, den Beerabsatz in 2015. Verantwortlich hierfür war der Mengenzuwachs von 17,7 % durch das Auslandsgeschäft mit den Überseeländern; vor allem in China und den USA steigt die Beliebtheit der deutschen Biere weiter an. Innerhalb der EU musste ein Absatzminus von 2,5 % verzeichnet werden.

Exportbereinigt erreichte der Beerabsatz in Deutschland ein Rekordtief von 79,5 Millionen Hektoliter und damit ein weiteres Minus von 0,7 %. Eine deutlich negativere Absatzentwicklung innerhalb Deutschlands wurde nur durch das in Deutschland bestehende stabile Konsumklima sowie durch die breiter werdende Markenvielfalt und die ungebrochene positive Nachfrage nach alkoholfreien Bieren und regionalen Spezialitäten verhindert. Dieses Bild zeigte sich im abgelaufenen Jahr ebenfalls für Baden-Württemberg, denn auch hier konnte der weiter rückläufige Trend des Bierkonsums nicht gestoppt werden; der Beerabsatz ging um 3 % zurück.

Weiter unangefochten auf Platz eins der verkauften Biersorten in Deutschland steht Pils mit über 50 % Marktanteil, gefolgt von Export- und Weizenbier. Die größten Steigerungsraten meldeten Getränkehändler 2015 beim Hellen. Der Trend zu alkoholfreien Bieren sowie zu Craft- oder Spezialitätenbieren ist ungebrochen und wächst weiter. So gelten alkoholfreie Biere zwischenzeitlich als Lifestyle-Getränk und isotonischer Durstlöscher, weshalb die Nachfrage auch in den nächsten Jahren steigen wird. Für die heutigen jungen Konsumenten nimmt

zwar das Reinheitsgebot einen hohen Stellenwert ein, allerdings reichen die traditionellen Biersorten nicht mehr für ein besonderes Geschmackserlebnis aus. Brauereien sind deshalb immer mehr dazu angehalten, neue Geschmacksvariationen auf Basis unterschiedlicher Hopfen- und Malzsorten sowie Hefestämme zu kreieren, um die Nachfrage nach Craftbieren oder Spezialitäten zu stillen.

Allerdings wird der Trend nach Produktinnovationen die grundlegende Problematik des rückläufigen Bierkonsums nicht lösen, sondern lediglich mildern. Dieser Situation muss sich die Braubranche stellen. Die demografische Entwicklung in Deutschland hat erhebliche Auswirkungen auf den Konsum von traditionellen Biersorten. Gerade dies ist ja der Grund für neue Geschmacksinnovationen auf Basis natürlicher Rohstoffe. Des Weiteren hoffen die deutschen Brauer auf stetig wachsende

Bierabsätze beim Überseeexport, was aber nicht ohne Risiken zu sehen ist. Konjunkturelle Rückgänge in den außereuropäischen Staaten werden sich umgehend negativ auf deren jeweiligen Import niederschlagen. Ein Ausgleich dieser möglichen Absatz- und Umsatzrückgänge bei den exportorientierten deutschen Brauereien ist damit schwer aufzufangen. Insbesondere für mittelständische Brauereien hat dies nicht unerhebliche Folgen für die Kapazitätsauslastung, Produktionseffizienz und damit für die Aufrechterhaltung des Ertragsniveaus.

Auch ohne diese möglichen Exportrisiken steht die deutsche Brauwirtschaft weiter vor zunehmenden Herausforderungen, etwa durch Kostensteigerungen bei Rohstoffen und Energie, durch den hohen Wettbewerbsdruck – initiiert durch die internationalen Braukonzerne – und den zunehmenden Preisdruck im Handel.

Pflegeimmobilienprojekt in Böblingen Flugfeld



Geschäftsverlauf der STINAG Stuttgart Invest AG

Das Geschäftsjahr 2015 der STINAG Stuttgart Invest AG war vor allem von Investitionen in Form von Darlehensgewährungen an Tochtergesellschaften bzw. an Dritte für Immobilienentwicklungen und technische Ausstattungen sowie von der weiteren Bereinigung des Immobilienportfolios geprägt.

So wurden im Laufe des Jahres 2015 – entsprechend Projektierungs- und Bautenstand – im Wesentlichen für die Wohnimmobilienentwicklung De La Paz in München aber auch für die Projektierung des Kongresshotels am Stuttgarter Flughafen insgesamt 4,9 Millionen Euro ausgereicht. Des Weiteren gewährte die STINAG Stuttgart Invest AG im Januar 2015 an einen seit Jahrzehnten agierenden Projektentwickler und Immobilienbestandshalter zur Errichtung eines Hotelneubaus in Frankfurt am Main ein Mezzaninedarlehen in Höhe von 4,5 Millionen Euro mit einer Laufzeit bis zur Fertigstellung und Abnahme durch den Hotelbetreiber bzw. Investor, befristet bis zum 31. Dezember 2016.

Zur Optimierung des Immobilienbestandes wurden zum einen zum 31. Dezember 2015 das in 2013 fertiggestellte Studentenapartmenthaus in Dresden, zum anderen im Laufe des Jahres 2015 zwei in Stuttgart liegende kleinere Bestandsobjekte ohne wirtschaftliche Entwicklungsperspektiven, entsprechend den Investitionsanforderungen der STINAG, zu einem Gesamtverkaufspreis von 5,4 Millionen Euro veräußert. Hierbei waren die aktuellen und äußerst positiven Bedingungen auf dem Immobilientransaktionsmarkt Grundlage für die Bereinigung.

Umsatz und Ergebnis

Die Umsatzerlöse in Höhe von 2,4 Millionen Euro bewegten sich leicht über dem Vorjahresniveau, was insbesondere auf die erstmals ganzjährig in 2015 angefallenen Mieterlöse der im August 2014 erworbenen Produktions- und Büroimmobilie im nördlichen Schwarzwald zurückzuführen ist. Gegenläufige Effekte waren geringere Mieterlöse aufgrund Objektveräußerungen in 2014 und 2015. Der Verkauf des Objektes Uhlandstraße in Dresden wirkte sich im Jahr 2015 aufgrund des Abgangs Ende 2015 nicht aus.

Zugleich führten die Objektveräußerungen im Berichtszeitraum zu Buchgewinnen von 2,6 Millionen Euro. Unter Berücksichtigung eines geringeren Risikoabsicherungsbedarfs sowie sonstigen Erträgen lagen die sonstigen betrieblichen Erträge damit bei 5,5 Millionen Euro, nach 2,0 Millionen Euro in 2014.

Das Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern belief sich trotz gestiegener sonstiger betrieblicher Aufwendungen sowie planmäßigen Abschreibungen auf 2,5 Millionen Euro in 2015.

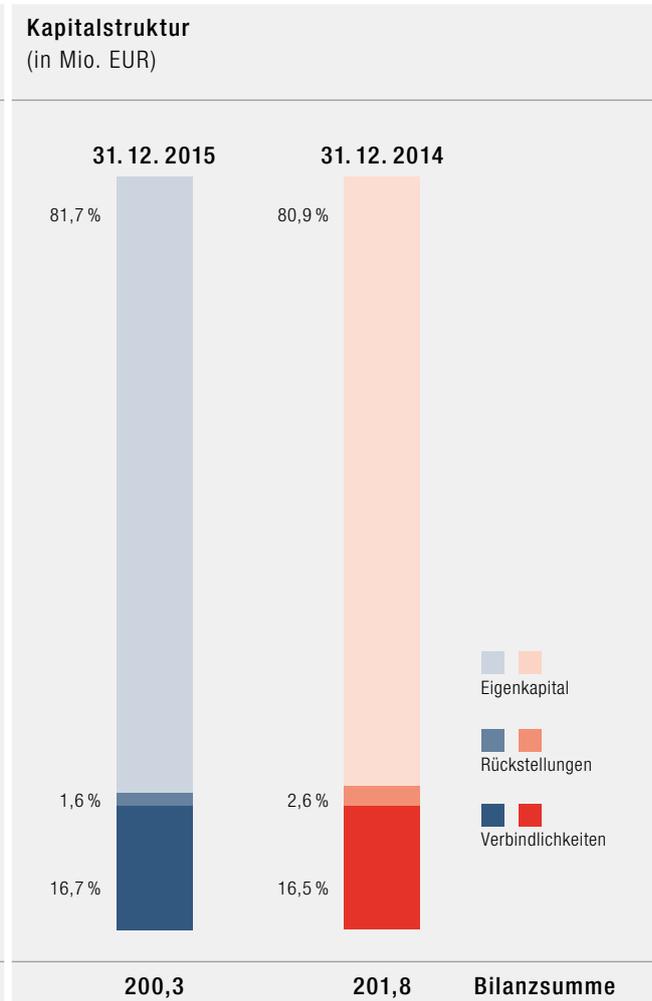
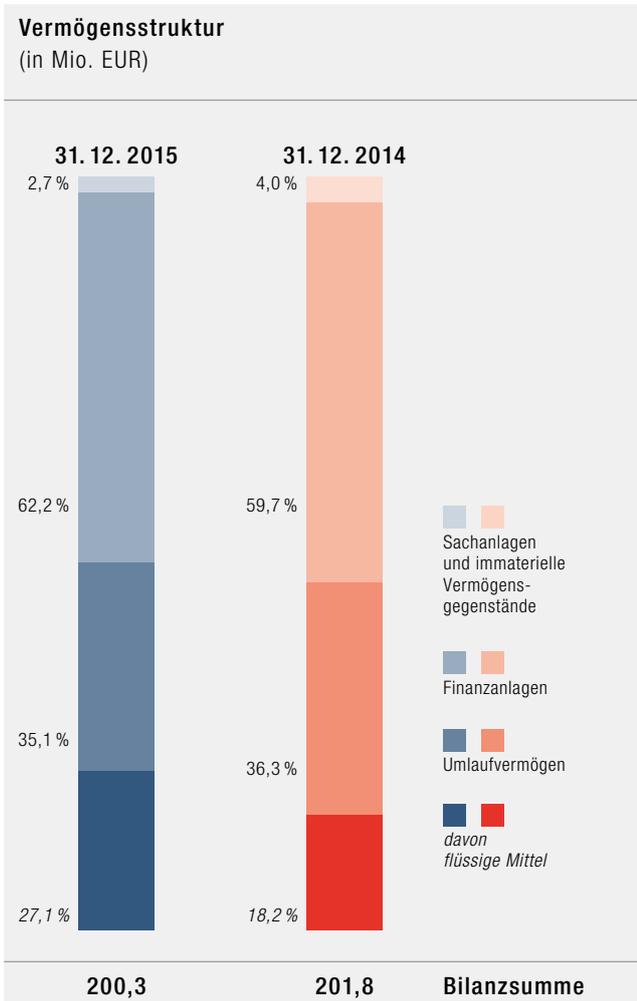
Im Geschäftsjahr 2015 konnte ein Zins- und Finanzergebnis von 10,4 Millionen Euro erzielt werden, nach 0,6 Millionen Euro im Vorjahr. Diese Entwicklung ist insbesondere auf die Ergebnisausschüttungen der Immobilienechtergesellschaften in Höhe von 9,8 Millionen Euro, aus Erträgen aus Ergebnisübernahmen im Rahmen von Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen von 0,6 Millionen Euro und aus Zinserträgen aus Ausleihungen an Tochtergesellschaften, aus der Gewährung eines Mezzaninedarlehen sowie Festgeldzinsen aus Geldanlagen von insgesamt 0,8 Millionen Euro zurückzuführen. Damit lagen die Erträge aus Finanzanlagen und sonstigen Zinserträgen bei 11,1 Millionen Euro nach 1,4 Millionen Euro im Vorjahr. Die Aufwandsseite von 0,8 Millionen Euro resultiert im Wesentlichen aus Zinsaufwendungen bestehender Bankdarlehen.

Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern und sonstigen Steuern von 1,2 Millionen Euro lag der Jahresüberschuss zum 31. Dezember 2015 bei 11,7 Millionen Euro, nach sonderbeeinflussten 27,6 Millionen Euro im Vorjahresberichtszeitraum.

Kurzgefasste Ergebnisrechnung

(in Mio. EUR)

	2015	2014
Umsatzerlöse	2,4	2,3
Sonstige betriebliche Erträge	5,5	2,0
	7,9	4,3
Übrige betriebliche Aufwendungen	-4,9	-3,5
Ergebnis vor Abschreibungen	3,0	0,8
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	-0,5	-0,4
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern	2,5	0,4
Zins- und Finanzergebnis	10,4	0,6
Ergebnis vor Ertragsteuern	12,9	1,0
Außerordentliches Ergebnis	0	28,7
Ertragsteuern und sonstige Steuern	-1,2	-2,1
Jahresüberschuss	11,7	27,6



Vermögens- und Finanzlage sowie Kapitalentwicklung

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2015 lag mit 200,3 Millionen Euro leicht unter dem Vorjahr. Vor allem die Bereinigung des Immobilienportfolios sowie die planmäßigen Abschreibungen verminderten die Sachanlagen auf 5,3 Millionen Euro nach 8,1 Millionen Euro im Vorjahr und damit auf 2,7 % der Bilanzsumme. Darlehensgewährungen an die Tochtergesellschaften De La Paz Immobilienverwaltungs GmbH, für die Wohnimmobilienentwicklung in München, sowie an die Sinner AG in Höhe von insgesamt 5,8 Millionen Euro ließen die Ausleihungen an verbundene Unternehmen von 48,6 Millionen Euro auf 52,7 Millionen Euro ansteigen. Die Anlagenquote liegt damit bei knapp 65 %. Die Gewährung des Mezzaninedarlehens für die Hotelentwicklung in Frankfurt am Main an einen renommierten Projektentwickler, in Höhe von 4,5 Millionen Euro, führten im Wesentlichen zu einer Erhöhung der sonstigen Vermögensgegenstände auf knapp 8,0 Millionen Euro.

Die flüssigen Mittel und sonstigen Wertpapiere verminderten sich zum Stichtag 31.12.2015 um 7,3 Millionen Euro auf

55,4 Millionen Euro. Dies resultiert insbesondere aus der Dividendenausschüttung von 11,2 Millionen Euro für das Geschäftsjahr 2014 sowie Zahlungsabflüssen im Rahmen von Immobilieninvestitionen der Tochtergesellschaften und der Gewährung der Mezzaninefinanzierung. Zugleich konnten Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 9,1 Millionen Euro sowie aus der Veräußerung von Bestandsobjekten in Höhe von 5,6 Millionen Euro erzielt werden. Damit lag der Finanzmittelbestand bei 27,1 % der Bilanzsumme nach 18,2 % im Vorjahr.

Das Eigenkapital bewegte sich mit 163,7 Millionen Euro, oder 81,7 % der Bilanzsumme, leicht über dem Vorjahresniveau.

Weiterhin geringer gewordene Risikovorsorgen ließen die Rückstellungen auf 3,2 Millionen Euro zurückgehen. Die Verbindlichkeiten in unveränderter Höhe von 33,4 Millionen Euro verzeichneten nur positionsintern Verschiebungen. Durch die vorzeitige Rückzahlung eines in 2016 auslaufenden, langfristigen Darlehens in Höhe von 1,5 Millionen Euro verminderten

sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf 18,0 Millionen Euro. Finanzüberschüsse der Tochtergesellschaften ließen die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen auf 15,1 Millionen Euro nach 13,6 Millionen Euro im Vorjahr ansteigen.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit lag bei 9,1 Millionen Euro nach 7,8 Millionen Euro im Vorjahr. Liquiditätszuflüsse aus Immobilienverkäufen in Höhe von 5,6 Millionen Euro sowie Darlehensrückzahlungen von Tochtergesellschaften

von 1,6 Millionen Euro führten unter Berücksichtigung von Investitionen in das Anlagevermögen in Form von Darlehensgewährungen an Tochtergesellschaften und Dritte in Höhe von 10,3 Millionen Euro und weiteren Immobilienentwicklungen zu einem Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit von knapp 3,0 Millionen Euro. Die für 2014 ausgeschüttete Dividende von 11,2 Millionen Euro, die Tilgung eines Kredites von 1,5 Millionen Euro sowie Zinszahlungen aus Bankkrediten ließen den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit auf -13,4 Millionen Euro nach -12,0 Millionen Euro im Vorjahr zurückgehen.

Eckdaten der STINAG Aktie

Aktienart	Nennwertlose Inhaberstückaktien
ISIN	DE0007318008
WKN	731.800
Handelssegment/ Börsenplätze	Entry Standard, Frankfurt am Main Freiverkehr Plus, Stuttgart
Reuters Kürzel	STGG.DE

Kennzahlen je Aktie

		2015	2014
Anzahl ausgegebener Aktien	Stück	15.000.000	15.000.000
./. Eigene Aktien	Stück	-113.342	-113.342
Ausgegebene Aktien ohne eigene Aktien	Stück	14.886.658	14.886.658
Grundkapital	EUR	39.000.000	39.000.000
Höchster Börsenkurs im Geschäftsjahr	EUR/Aktie	23,30	17,49
Niedrigster Börsenkurs im Geschäftsjahr	EUR/Aktie	16,60	14,90
Börsenkurs am Jahresende	EUR/Aktie	20,45	16,60
Marktkapitalisierung (ohne eigene Aktien)	Mio. EUR	304,4	247,1
Dividende	EUR/Aktie	0,75	0,41
Bonus	EUR/Aktie	–	0,34
Ausschüttungsrendite	%	3,67	4,52
Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV)*	–	25,89	8,92
Ergebnis (ohne eigene Aktien)*	EUR/Aktie	0,79	1,86
Cashflow nach DVFA (ohne eigene Aktien)	EUR/Aktie	0,68	1,80

*) Sonderbeeinflusst im Jahr 2014 durch Verschmelzungsgewinn.

Geschäftsverlauf im STINAG Konzern

Das Geschäftsjahr 2015 des STINAG-Konzerns war im Immobiliensegment vor allem von dem seit August 2015 im Bau befindlichen Wohnhaus „De La Paz“ in München, den seit Mitte bzw. Ende 2015 in Realisierung befindlichen Projektentwicklungen im Pflegeimmobilienbereich – den Seniorenresidenzen in Böblingen Flugfeld und Freiburg – sowie von dem Fortgang der Entwicklung des Kongresshotels am Stuttgarter Flughafen geprägt. Die Bereinigung des Immobilienportfolios um nicht mehr passende Objekte wurde mit der Veräußerung von vier Objekten fortgeführt. Ergänzend wurde eine Mezzaninefinanzierung für eine Immobilienentwicklung gewährt. Mit der Erneuerung der Flaschenabfüllanlage sowie der Verbesserung der energetischen Technikausstattung wurde das Getränkesegment und damit die Brauerei Hatz-Moninger für die Zukunft ausgerichtet. Zugleich konnte ein Großauftrag im Lohnbraugeschäft Mitte 2015 abgeschlossen werden, so dass sich die Gesamtabsatzsituation deutlich verbesserte, wenngleich im A-Markengeschäft ein Absatzzrückgang im Rahmen der Branchenentwicklung verzeichnet werden musste. Eine positiv verlaufende technische Verfügbarkeit der Windparkanlagen führte im Geschäftssegment Erneuerbare Energien zu einem planmäßigen Verlauf.

Umsatz und Ergebnis

Die konzernweite Gesamtleistung lag zum Geschäftsjahresende 2015 bei 42,4 Millionen Euro, nach 41,3 Millionen Euro im Vorjahr. Diese Entwicklung erstreckt sich auf alle Geschäftssegmente des STINAG-Konzerns. So wurde im Immobilienbereich ein Anstieg von 0,4 Millionen Euro auf 20,6 Millionen Euro realisiert, der vor allem auf die erstmals ganzjährige Vermietung des im zweiten Halbjahr 2014 erworbenen Produktions- und Bürogebäudes im nördlichen Schwarzwald, die Neuvermietung der Handelsfläche des Objektes Markstraße 6 in Stuttgart und die vertragsüblichen Mieterlöserhöhungen zurückzuführen ist. Zugleich musste jedoch ein Rückgang der Mieterlöse im Rahmen der Bereinigung des brauereitüblichen Pachtgeschäftes sowie aus der projektentwicklungsbedingten Entmietung und dem Abriss des Altgebäudes „De La Paz“ verzeichnet werden. Ein Umsatzzuwachs auf 14,9 Millionen Euro im Geschäftssegment Getränke resultiert vor allem infolge eines ab Juni 2015 realisierten Lohnbraugroßauftrages. Ebenfalls konnte eine verbesserte Erlösentwicklung aus Stromerzeugung des französischen Windparkportfolios und der Solaranlage in Karlsruhe auf dem Sinner Areal von 0,3 Millionen Euro auf 6,9 Millionen Euro verzeichnet werden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 5,5 Millionen Euro, die eine Steigerung von 0,6 Millionen Euro aufweisen, resultieren unter anderem aus Veräußerungsgewinnen in Höhe von 2,4 Millionen Euro, durch in 2015 getätigte Objektverkäufe wie das Studentenappartementshaus in Dresden und drei Gewerbeobjekten in Stuttgart im Rahmen der strategischen Veräußerungsaktivitäten des STINAG-Konzerns. Kompensiert wurde dies zum Teil von in 2015 geringer angefallenen Schadenersatzerträgen.

Die leicht gestiegenen Material- und Personalaufwendungen sind im Wesentlichen auf das Getränkesegment zurückzuführen. So erhöhten sich die Materialaufwendungen um 2,3 % infolge des deutlich verbesserten Lohnbraugeschäftes der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH sowie Kostensteigerungen bei den Rohstoffen. Die Zunahme der Personalaufwendungen um 6,2 % wurde vor allem durch eine 2,5%ige Tarifierhöhung und eines Anstiegs des Personalstandes bei der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH hervorgerufen. Der Rückgang bei den Abschreibungen um 0,3 Millionen Euro auf 9,7 Millionen Euro ist auf die Objektveräußerungen und den Gebäudeabriss De La Paz in 2014 und 2015 zurückzuführen. Vor allem ein rückläufiger Wertberichtigungsbedarf und deutlich geringere Verwaltungs- und Vertriebskosten ließen trotz erhöhten Rückstellungszuführungen für Instandhaltungen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen auf 9,8 Millionen Euro nach 10,2 Millionen Euro im Vorjahr zurückgehen.

Die Erträge aus Finanzanlagen und Zinserträgen lagen im Jahr 2015 bei 0,8 Millionen Euro und damit um 0,5 Millionen Euro über dem Vorjahresvergleichszeitraum. Diese Entwicklung beruht hauptsächlich auf den erzielten Zinserträgen aus der Gewährung eines Mezzaninedarlebens in Höhe von 4,5 Millionen Euro, mit Auszahlung im Januar 2015 und einer Laufzeit bis Ende 2016, an einen Projektentwickler. Rückläufig hingegen waren die

Ergebnisentwicklung STINAG Stuttgart Invest AG Konzern

(in Mio. EUR)

	2015	2014
Gesamtleistung	42,4	41,3
Sonstige betriebliche Erträge	5,5	4,9
	47,9	46,2
Materialaufwand	-6,8	-6,6
Personalaufwand	-6,3	-6,0
Abschreibungen	-9,7	-10,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9,8	-10,2
Operatives Ergebnis (EBIT)	15,3	13,4
Ergebnis aus Finanzanlagen und Zinsen	-2,7	-3,2
Finanzergebnis	-2,7	-3,2
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	12,6	10,2
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-1,9	-1,7
Sonstige Steuern	-2,1	-1,7
Jahresergebnis	8,6	6,8

Zinserträge aus der Festgeldanlage aufgrund einer in 2015 weiter herrschenden Niedrigzinsphase. Die Zinsaufwendungen verbesserten sich um knapp 0,1 Millionen Euro durch die vorzeitige Tilgung eines Darlehens sowie des tilgungsbedingt sinkenden Darlehensbestandes der Projektfinanzierungen im Geschäftsbereich Erneuerbare Energien. Damit lag das Ergebnis aus Finanzanlagen und Zinsen bei -2,7 Millionen Euro nach -3,2 Millionen Euro im Vorjahr.

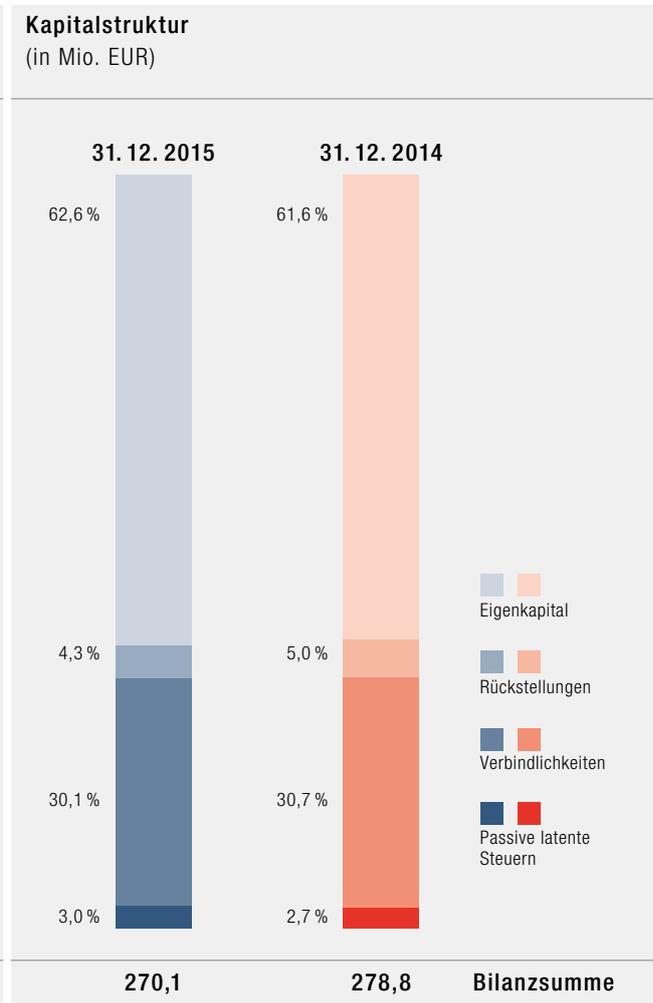
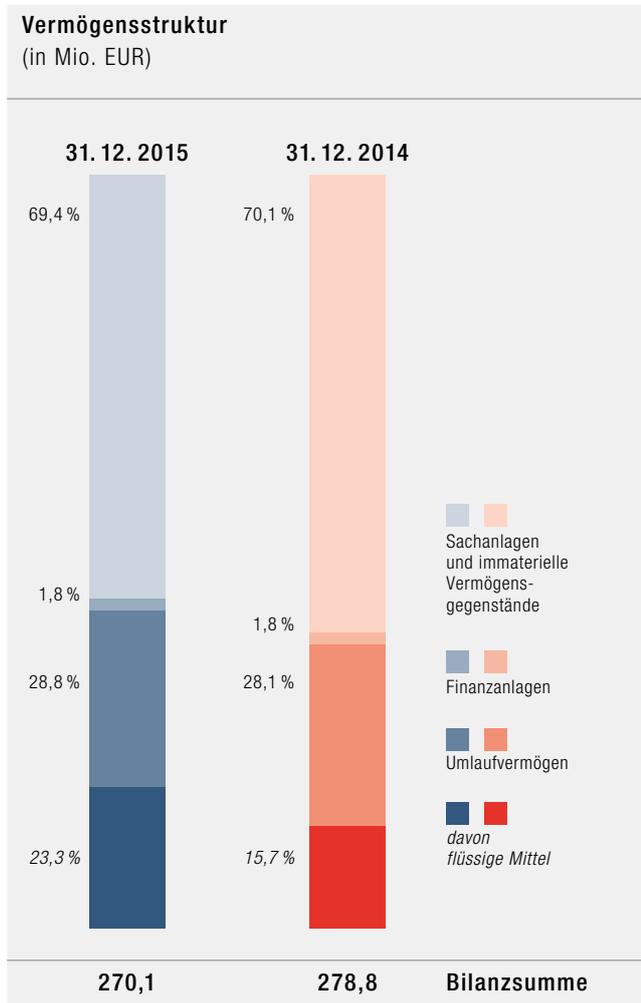
Unter Berücksichtigung der im Jahr 2015 angefallenen Steuern vom Einkommen und Ertrag sowie der sonstigen Steuern, konnte ein Konzernjahresergebnis zum 31. Dezember 2015 von 8,6 Millionen Euro, nach 6,8 Millionen Euro im Vorjahr, verzeichnet werden.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2015 verminderte sich von 278,8 Millionen Euro auf 270,1 Millionen Euro. Dabei wurde der größte Rückgang bei den Grundstücken und Gebäuden auf 121,7 Millionen Euro (Vorjahr: 130,7 Millionen Euro) infolge der

Veräußerung von drei kleineren Gastronomie- und Gewerbeobjekten, des Studentenapartmenthauses in Dresden und des projektentwicklungsbedingten Abrisses des Altbestandes der Wohnimmobilie De La Paz, verzeichnet. Gleichzeitig erhöhten sich, vor allem infolge des Neubaus der Wohnanlage De La Paz in München und der eigenen Projektentwicklung des Kongresshotels am Stuttgarter Flughafen, die Anzahlungen und Anlagen im Bau auf 5,9 Millionen Euro nach 1,5 Millionen Euro im Vorjahr. Die Investitionen bei der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH in die Erneuerung der Flaschenabfüllanlage sowie der energetischen Ausstattung führten zu einem Zugang bei den technischen Anlagen und Maschinen von 1,2 Millionen Euro. Unter Berücksichtigung der planmäßigen Abschreibungen lag der Bilanzwert der technischen Anlagen und Maschinen bei 50,7 Millionen Euro (Vorjahr: 53,0 Millionen Euro).

Der Finanzmittelbestand von 63,9 Millionen Euro zum Bilanzstichtag lag mit 5,9 Millionen Euro unter dem Vorjahresniveau. Dabei wurde ein Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von 16,4 Millionen Euro (Vorjahr: 17,4 Millionen Euro) erwirtschaftet.



Durch erhöhte Investitionsauszahlungen in Höhe von 12,6 Millionen Euro (Vorjahr: 8,8 Millionen Euro), im Wesentlichen für die Objektrealisierung De La Paz, die Projektentwicklung des Kongresshotels, die Technikerneuerung der Brauerei Hatz-Moninger und der Gewährung der Mezzaninefinanzierung sowie deutlich erhöhte Einzahlungen aus Anlagenabgängen infolge von Objektveräußerungen, lag der Cashflow aus Investitionstätigkeit bei -3,9 Millionen Euro nach -5,3 Millionen Euro im

Vorjahr. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ging auf -18,4 Millionen Euro nach -17,3 Millionen Euro im Vorjahr zurück.

Auf der Passivseite betrug das Eigenkapital 169,1 Millionen Euro und damit 62,6 % der Bilanzsumme. Laufende Tilgungsleistungen sowie die vorzeitige Tilgung eines langfristigen Darlehens verminderten die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 4,3 Millionen Euro auf 77,2 Millionen Euro zum Bilanzstichtag.

Innenansicht De La Paz



Segment Immobilien

STINAG-Gruppe

Die weiter anhaltende Hochstimmung auf dem Immobilienmarkt bot der STINAG-Gruppe die Grundlage für eine weitere verkaufsseitige Optimierung des Immobilienportfolios. Hierdurch nahm der Gesamtbestand an Nutzfläche in 2015 um 6,1 % auf nun rund 70.000 m² ab.

Die strategische Entscheidung, den Fokus des künftigen Immobilienportfolios vor allem auf den süddeutschen Raum zu richten, begann bereits vor zwei Jahren mit dem Verkauf eines Wohn- und eines Gewerbeobjektes in Dresden. In 2015 wurde unter Ausnutzung der derzeitigen Immobilienmarktlage der Verkauf der Bestandsobjekte in Dresden fortgeführt. Ende 2015 konnte das in 2013 umgebaute Studentenwohnhaus in Dresden mit 88 Ein- und Zweizimmerappartements veräußert werden. Des Weiteren wurde die Gelegenheit ergriffen, ein nicht mehr den Renditeanforderungen entsprechendes Wohn- und Geschäftshaus sowie zwei Teileigentumsobjekte im Raum Stuttgart zu verkaufen. Insgesamt führten diese Verkaufstransaktionen zu einem Veräußerungserlös von rund 7,2 Millionen Euro bzw. zu einem Buchgewinn von 2,4 Millionen Euro.

Zugleich sind unsere eigenen sowie zugekauften Projektentwicklungen in 2015 weiter vorangeschritten. An erster Stelle ist hier unsere Wohnimmobilienentwicklung „De La Paz“ in München, in Mitten des Stadtteils Nymphenburg am berühmten Hirschgarten liegend, zu nennen. Das Objekt befindet sich derzeit im Bau, die Fertigstellung und damit die Bezugsfähigkeit wird wie geplant Ende 2016 sein. Mit der Vermietung der 79 modern ausgestatteten und großzügigen Zwei- bis Vierzimmerwohnungen inklusive Tiefgaragenstellplätze wird bereits ab Frühjahr 2016 begonnen. Aufgrund der hohen Attraktivität des Münchner Wohnimmobilienmarktes sowie des mit einer hohen Wohnqualität ausgezeichneten Objektes wird eine vollständige Vermietung bis zur Fertigstellung des Wohnhauses gegeben sein.

Die vorgesehene Projektentwicklung, das Kongresshotel am Stuttgarter Flughafenareal, für die Mitte 2014 zwischen der Flughafen Stuttgart GmbH und der STINAG Stuttgart Invest AG ein Letter of Intent abgeschlossen wurde, konkretisiert sich. Die Unwägbarkeiten in den Planungen hinsichtlich der Trassenführung Deutsche Bahn AG und Stuttgarter Straßenbahnen AG im Rahmen des Großprojekts „Stuttgart 21“ konnten weiter geklärt werden, so dass parallel der Bauantrag vorbereitet und Ende 2015 gestellt wurde. Das geplante Hotelprojekt im 4-Sterne-Segment soll auf dem ca. 5.500 m² großen Erbbaugrundstück der Flughafengesellschaft, gelegen zwischen den Flughafenterminals und der Neuen Messe, entstehen. Aller Voraussicht nach dürfte die Baugenehmigung für das Kongresshotel, mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 25.000 m², zwei Tiefgaragenebenen mit ca. 190 Stellplätzen,

262 Zimmern und Kongressflächen von über 1.500 m², Mitte 2016 erteilt werden. Die Betreiberwahl hat sich auf die Mövenpick-Gruppe konzentriert. Ausschlaggebend hierfür war die bereits in dem Bestandshotel bestätigte gute partnerschaftliche Zusammenarbeit sowie die mit einem zweiten Hotelbetrieb desselben Betreibers realisierbaren Synergieeffekte. Die endgültige Entscheidung für die Realisierung des Projektes ist neben dem positiven Baubescheid von den endgültigen Projektkosten abhängig. Bei Vorliegen aller positiven Investitionskriterien sollte einem Baubeginn im dritten Quartal 2016 nichts entgegenstehen. Derzeit wird von einer Bauzeit von ca. zwei Jahren ausgegangen, so dass die Fertigstellung Ende 2018 sein sollte.

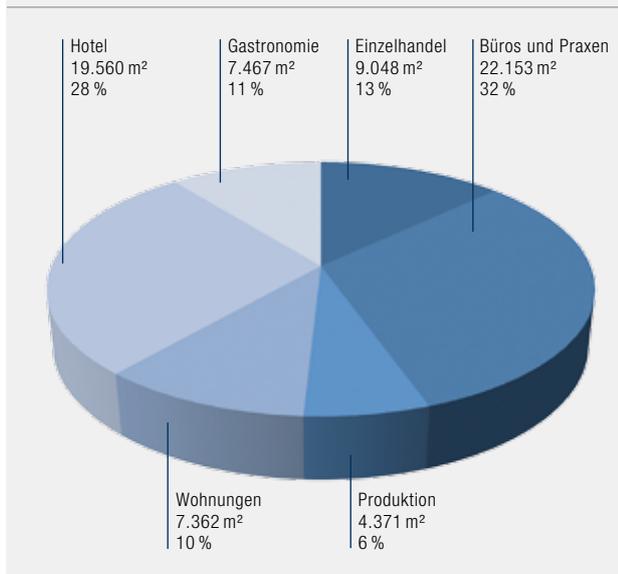
Die im Jahr 2014 und 2015 erworbenen Projektentwicklungen in dem bei der STINAG-Gruppe neuen Immobilienzweig „Pflegeimmobilien“ sind im Jahr 2015 weiter vorangeschritten. Die Senioren- und Pflegeresidenz Böblingen Flugfeld, mit 50 stationären Einzelpflegeplätzen, 24 betreuten Wohnungen und einem ambulanten Pflege- und Sozialdienst wird vom Wohlfahrtswerk Baden-Württemberg über 20 Jahre lang fest angemietet. Die Fertigstellung des sich über vier Geschosse und einer Bruttogeschossfläche von ca. 8.500 m² erstreckenden Pflegeobjektes erfolgt im Juni 2016. Zu diesem Zeitpunkt wird dann das Pflegeobjekt in den Bestand der STINAG-Gruppe übernommen. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt 13,0 Millionen Euro.

Eine zweite Pflegeimmobilienentwicklung wurde Ende des zweiten Quartals 2015 für knapp 12,0 Millionen Euro erworben. Hierbei handelt es sich um ein Seniorenheim in Freiburg in dem neu entstehenden Quartier auf dem Areal des alten Güterbahnhofs Nord. Die Umgebung ist geprägt von teilweise bereits bestehenden und teilweise noch entstehenden Objekten. Hierunter fallen ein von der AWO betriebenes altersgerechtes Wohnhaus, studentisches Wohnen, Wohnhäuser, Büroobjekte, Hotels und gemischt genutzte Objekte für die Nahversorgung. Das Pflegeheim ist auf 20 Jahre an den Betreiber, die AWO Bezirksverband e. V., vermietet. Das Gebäude wird auf einer Grundstücksfläche von 2.200 m² errichtet und verfügt über eine Nutzfläche von 5.500 m² mit 96 Pflegeappartements zur Einzelnutzung. Der Baubeginn des Objektes war im November 2015 und soll nach Planung und derzeitigem Bautenstand Ende 2016 fertiggestellt, an den Betreiber übergeben und in den Immobilienbestand der STINAG-Gruppe übernommen werden.

Neben diesen Projektentwicklungen wurden natürlich auch mögliche Kaufobjekte, entsprechend den Investitionsanforderungen der STINAG-Gruppe, geprüft. Die sich in 2015 weiter verschärfte Marktlage – mit steigenden Kaufpreisen und sinkenden Renditen – bot jedoch unter nachhaltiger Betrachtungsweise nur eine eingeschränkte Investitionsgelegenheit in Bestandsobjekte.

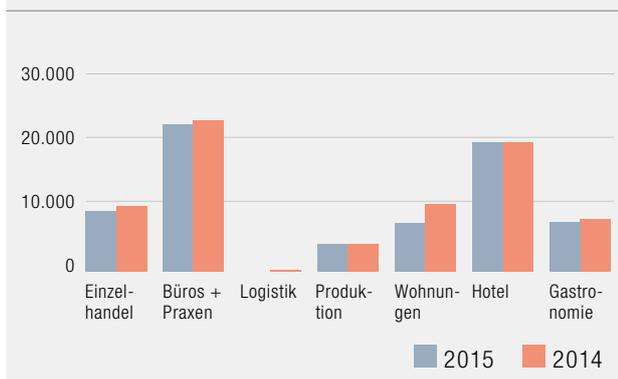
In den kommenden zwei bis drei Jahren dürfte sich eine deutliche Korrektur des Immobilienmarktes und damit der dann aufzurufenden Kaufpreise ergeben. Dies zeichnet sich bereits seit Anfang 2016 im Immobilienindex ab. Investitionen in konjunkturabhängige Immobilien, z. B. Büro- und Geschäftshäuser, zu derzeit geltenden Konditionen bergen eine hohe Gefahr, bei einem möglichen Verkauf in späteren Jahren Verluste oder niedrigere Renditen verzeichnen zu müssen. Aus diesem Grund orientiert sich die STINAG-Gruppe bei den Investments derzeit an langfristigen Trends, wie die demografische Entwicklung der Bevölkerung in Deutschland mit Pflege- und Seniorenhäusern oder wie die Zunahme kurz- und mittelfristiger Dienstleistungstätigkeit in nationalen und internationalen Einsatzorten mit Mikroapartmenthäusern. Investitionen in Einzelhandelsobjekte werden derzeit nur bei stimmigen Rahmenbedingungen in Erwägung gezogen.

Immobilienbestand der STINAG-Gruppe



Immobilienbestand der STINAG-Gruppe

(m²)



Sinner Aktiengesellschaft

Die Vermietungsstruktur blieb auch im Jahr 2015 auf einem stabilen und risikodiversifizierenden Niveau. Nach wie vor resultieren rund 34 % der Vermietungserlöse aus der Vermietung des Brauereibetriebsgeländes an die Schwestergesellschaft Hatz-Moninger Brauhaus GmbH, 68 % aus dem Nahversorgungszentrum sowie weiteren Gebäuden.

in Mio. EUR	2015	2014
Umsatz	2,1	2,1
Jahresüberschuss	0,5	0,5
Mitarbeiter*	0	0

*) Die Gesellschaft beschäftigt keine eigenen Mitarbeiter.

Dies spiegelte sich auch in den Miet- und Pächterträgen wider, die im Jahr 2015 bei 2,1 Millionen wie im Vorjahr lagen. Eine verminderte Kostenstruktur, insbesondere rückläufige Gebäude- und Verwaltungskosten, ließen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen auf 0,9 Millionen Euro leicht fallen. Unter Berücksichtigung des rückläufigen Zinsergebnisses beträgt der Jahresüberschuss der Sinner Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr 2015 0,5 Millionen Euro.

Auf die Vermögens- und Kapitalstruktur der Bilanz zum 31. Dezember 2015 wirkte sich vor allem die Finanzmittelausstattung der Sinner AG in Höhe von 1,5 Millionen Euro und die gleichzeitige Gewährung eines Darlehens an die Schwestergesellschaft, die Hatz-Moninger Brauhaus GmbH, in derselben Höhe aus. Unter Berücksichtigung der Gebäudeinvestitionen lag damit die Bilanzsumme zum Bilanzstichtag bei 11,5 Millionen Euro, nach 9,8 Millionen Euro im Vorjahr.

Geschäftsbereich Getränke

Moninger Holding AG Teilkonzern / Hatz-Moninger Brauhaus GmbH

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit im Jahr 2015 war die weitere technische und energetische Optimierung des Brauereibetriebes der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH. So wurde die Dampfkesselanlage im ersten Halbjahr 2015 erneuert und im Oktober 2015 die Flaschenabfülltechnik in Betrieb genommen. Diese Investitionen werden neben deutlichen Einsparungen bei Instandhaltungs- und Energiekosten eine effiziente Gebindepolitik entsprechend den heutigen Marktanforderungen ermöglichen. Des Weiteren wurden die Vertriebsaktivitäten in den Fokus Regionalität der Brauerei und der Marke „Hatz“ gestellt. Ziel im Eigenbiergeschäft ist es, die regionale Markenpräsenz, die Sortimentspolitik und Produktinnovationen der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH hiermit zu stärken. Im Rahmen der nachhaltigen Ergebniswirtschaftung ist es von besonderer Bedeutung, dass sich die Hatz-Moninger Brauhaus GmbH nicht in den allgemeinen Preiskampf einreicht, sondern die Preise in angemessenen Schritten anpasst. Erfreulich stellte sich in 2015 die Absatzentwicklung dar. Zwar musste zum Ende des ersten Halbjahres noch ein Absatzverlust verzeichnet werden, jedoch konnte der Rückgang im A-Markengeschäft minimiert werden. Eine deutliche Verbesserung hat das Lohnbraugeschäft infolge der Gewinnung eines neuen Großauftrages seit Juni 2015 erfahren.

Teilkonzern Moninger

Die Brauereitochter Hatz-Moninger Brauhaus GmbH sowie die Pensionsbelastungen bei der Mutter, der Moninger Holding AG, prägten die Umsatz- und Ergebnissituation des Teilkonzerns Moninger. Infolge der verbesserten Absatzentwicklung in 2015, hervorgerufen durch das Lohnbraugeschäft, erhöhten sich die Umsatzerlöse um 1,8 % auf 14,9 Millionen Euro, trotz des rückläufigen Pachtgeschäftes infolge der Reduzierung ergebnisbelastender Pachtobjekte, was auf gut abgeschlossene Rohstoffkontrakte zurückzuführen ist.

in Mio. EUR	2015	2014
Umsatz	14,9	14,7
Jahresergebnis	-0,3	0,0
Mitarbeiter	61	57

Bedingt durch die Absatzsteigerung mussten erhöhte Materialaufwendungen verzeichnet werden. Dennoch beträgt die Materialquote wie im Vorjahr rund 40 %. Tarifliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,5 % sowie erhöhte Altersversorgungsaufwendungen aus den Pensionsverpflichtungen ließen den Personalaufwand auf 4,2 Millionen Euro nach 3,9 Millionen Euro in 2014 ansteigen. Erfreulich entwickelten sich die sonstigen betrieb-

lichen Aufwendungen, die nach einem Rückgang um 9,5 % bei 4,6 Millionen Euro zum Bilanzstichtag lagen. Hierfür verantwortlich waren vor allem die verminderten Instandhaltungsaufwendungen infolge der Inbetriebnahme der Abfüllanlage sowie die verbesserte Energieeffizienz durch den Ersatz des Dampfkessels.

Trotz der stabilen Absatzsituation sowie teilweise in 2015 bereits realisierter Kostensenkungen verminderte sich das Teilkonzernergebnis auf -0,3 Millionen Euro nach -0,1 Millionen Euro in 2014, was im Wesentlichen auf die weiter steigenden Altersversorgungsaufwendungen und auf das noch nicht deutlich verbesserte A-Markengeschäft zurückzuführen ist.

Geschäftsbereich Erneuerbare Energien

Im Jahr 2015 konnten die STINAG-eigenen Windparks von einer stabilen Verfügbarkeit und einem gestiegenen Windangebot profitieren. Im Hinblick auf das gesamte Portfolio wurde das erfolgreichste Jahr auf Produktion und Umsatz verbucht.

STINAG Windparks GmbH & Co. KG

Ferme Eolienne de Saint Pierre de Maillé 1 SAS

Die technische Verfügbarkeit des Windparks lag leicht unter dem Niveau des Vorjahres. In der Jahresbetrachtung verzeichnete der Park einen Rückgang der Umsatzerlöse von 2,2 Millionen Euro im Jahr 2014 auf nunmehr 2,0 Millionen Euro im Jahr 2015.

Ferme Eolienne de Quesnoy SAS

Auf Basis einer exzellenten technischen Verfügbarkeit und eines zufriedenstellenden Windangebotes konnte der Windpark Quesnoy sein bisher bestes Ergebnis der vergangenen Produktionsjahre erzielen. In Zahlen ausgedrückt ist dies eine Steigerung des Umsatzes auf 2,3 Millionen Euro im Geschäftsjahr 2015 nach 2,0 Millionen Euro im Vorjahr.

Ferme Eolienne de Chéry SAS

Auch der dritte Windpark konnte seine Performance im Vergleich zum Vorjahr noch einmal verbessern. Die Produktion verbesserte sich von 2,1 Millionen im Vorjahr auf 2,2 Millionen Euro. Auch hier lag die Basis dieser Entwicklung in einer sehr guten technischen Verfügbarkeit.

Sonstige Erläuterungen und Angaben

Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem bei der STINAG Stuttgart Invest AG trägt den handels- und aktienrechtlichen Anforderungen Rechnung.

Für die STINAG Stuttgart Invest AG 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. 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 aller Unternehmensbereiche 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 Holding zentral gesteuert und kontrolliert, wobei die börsennotierten Tochtergesellschaften über ein eigenes Risikomanagementsystem verfügen.

In den jeweiligen Geschäftsfeldern der STINAG-Gruppe (Immobilien, Erneuerbare Energien, Finanzen und Beteiligungen und Getränke) 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 Auswirkung auf das Unternehmen turnusmäßig untersucht, worauf entsprechende Maßnahmen zentral zur frühzeitigen Risikovermeidung und -bewältigung ergriffen werden.

Das bei STINAG Stuttgart Invest AG bestehende Risikomanagementsystem ist dokumentiert. Im Rahmen der Risikoanalyse wird in den jeweiligen Geschäftsfeldern zwischen markt- und betriebsbezogenen Risiken sowie unternehmensstrategischen Risiken unterschieden.

Daraus ergeben sich folgende wesentliche Risikofelder:

Immobilien

- Bestandsrisiken
- Vermietungs-, Bonitäts- und Ausfallrisiken
- Betriebsrisiken Instandhaltung und Umwelt
- Projektrisiken
- Eigenentwicklungsrisiken

Erneuerbare Energien

- Länderrisiken
- Betriebsrisiken
- Finanzierungsrisiken

Beteiligungen und Finanzen

- Branchenrisiken der jeweiligen Beteiligungsunternehmen
- Ergebnisausfallrisiken im Beteiligungsbereich
- Liquiditäts- und Forderungsausfallrisiken
- Geldanlagerisiken
- Zinsänderungsrisiken

Rechtssituation

- Änderungen des Aktien-, Kapitalmarkt-, Bilanz- und Steuerrechts etc.

IT und Gesamtorganisation

- Innerbetriebliche Risiken / Externe Risiken
- Systemausfallrisiken
- 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 erkennen und gegebenenfalls Gegenmaßnahmen ergreifen zu können.

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. Nach unseren Erkenntnissen aus der Analyse der vorstehend genannten Risikofelder sind derzeit Entwicklungen, die den Fortbestand des Unternehmens akut gefährden könnten, nicht vorhanden. Soweit notwendig, wurde für konkrete Risikosituationen Vorsorge getroffen.

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015 den nach § 312 AktG notwendigen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erteilt und darin folgende Schlussfolgerung abgegeben:

Gemäß § 312 Absatz 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. Berichtspflichtige Maßnahmen im Geschäftsjahr 2015 haben nicht vorgelegen.

Nachtragsbericht

Nach dem Ende des Geschäftsjahres 2015 sind bis zur Fertigstellung des Lageberichtes keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Prognosebericht mit den wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Geschäftsbereich Immobilien

Die in 2014 und 2015 verstärkten Aktivitäten der STINAG-Gruppe in eigene und erworbene Projektentwicklungen haben sich im Rahmen der zunehmenden Überhitzung auf dem Immobilienmarkt, gekennzeichnet von hohen Kaufpreisen und einem geringen Renditeniveau bei allen Asset- und Risikoklassen von Bestandsobjekten, als richtig erwiesen. Eine nachhaltig steigende Ertragsausrichtung des Immobilienportfolios ist nur mit risikominimierten, konjunkturunabhängigen sowie mit einem stabilen Kaufpreis- und Ergebnisverhältnis ausgestatteten Investitionen zu erreichen. Hiermit zeichnet sich die Eigenentwicklung des Wohnhauses in München sowie des Kongresshotels am Stuttgarter Flughafen, aber auch die erworbenen Entwicklungen der beiden Pflegeobjekte in

Böblingen Flugfeld und Freiburg aus. Die aus dem eigenen Bestand entwickelte Wohnimmobilie De La Paz bietet in der Zukunft aufgrund der Top-Lage in München eine nachhaltige, auf hohem Niveau befindliche Rendite. Der künftige Standort des Kongresshotels, zwischen den Terminals des Stuttgarter Flughafens und der Neuen Messe in Stuttgart, lässt stabile Perspektiven im Rahmen der Gesamtentwicklung des Flughafenareals zu. Mit den Pflegeimmobilien wird infolge des langfristigen Trends der demografischen Entwicklung sowie der guten Betreiber Auswahl und der Standorte eine jahrzehntelange Renditesicherheit gewährt.

Geschäftsbereich Getränke

Für mittelständisch geprägte Brauereien wie die Hatz-Moninger Brauhaus GmbH verschärft die Marktsituation die Geschäftsentwicklung stetig weiter. Vertriebs- und marketingseitig sind absatzfördernde Maßnahmen durch das begrenzte Kostenbudget eingeschränkt, um gegenüber den nationalen Großbrauereien merklich konkurrieren zu können. Hier werden bei der Brauereitochter gezielte, den Marktgegebenheiten angepasste Maßnahmen zur Stärkung der Marke in der Region sowie Produktinnovationen vorgenommen. Eine stetige Optimierung der energetischen und technischen Ausstattung des Brauereibetriebs, wie in 2015 bei der Hatz-Moninger umgesetzt, ist unverzichtbar, um die Kosten für Instandhaltung sowie die Kostensteigerungen für Energie in Grenzen zu halten. Ein Einreihen in den Preiskampf der nationalen und internationalen Großbrauereien ist nicht zielführend. Preiserhöhungen in gemäßigten Schritten sind erforderlich und werden umgesetzt, um Kostensteigerungen zumindest teilweise zu kompensieren. Zugleich müssen freie Kapazitäten zur Fixkostendeckung mit Lohnbrauaufträgen genutzt werden, um eine Produktivität und Kosteneffizienz zu erlangen. In 2015 konnte dieser Schritt durch einen weiteren Großauftrag im Lohnbraugeschäft realisiert werden.

Geschäftsbereich Erneuerbare Energien

Der Geschäftsbereich Erneuerbare Energien besteht seit Ende 2013 ausschließlich aus dem französischen Windparkportfolio sowie der Solaranlage in Karlsruhe. Zwar werden Umsatz- und Cashflow-Beiträge abhängig vom Windangebot und der Verfügbarkeit erwirtschaftet. Aufgrund der Finanzierungsbelastungen sowie der langfristig unsicheren Einspeisevergütungen können jedoch stabil hohe Ergebnisbeiträge erst im letzten Drittel der Finanzierungslaufzeit erlangt werden. Aufgrund der konzernweiten Konzentration auf das Hauptgeschäftsfeld Immobilien ist ein Verkauf des Windparkportfolios naheliegend.

Im Rahmen der Umsetzung der strategischen Ausrichtung wurde im Geschäftsjahr 2015 ein Konzernjahresüberschuss von 8,6 Millionen Euro erzielt, der nur leicht unter der Prognose von 8,8 Millionen Euro lag.

Ausblick

Die Umsatz- und Ertragsbasis im Hauptgeschäftsfeld Immobilien wird sich im Jahr 2016 durch die Fertigstellung der Seniorenresidenz in Böblingen Anfang des zweiten Halbjahres 2016, der Pflegeimmobilie in Freiburg Ende 2016 sowie der Bezugsfertigkeit des Wohnhauses De La Paz in München im November 2016 leicht erhöhen. In 2017 sollte sich durch die ganzjährige Vereinnahmung der entsprechenden Mieterlöse aus den oben genannten Objekten sowohl Umsatz als auch Ergebnis deutlich verbessern. Weiterhin stehen parallel Objekte des Immobilienportfolios, die nicht mehr zur strategischen Ausrichtung und zu den Renditezielen passen, im Veräußerungsfokus. Des Weiteren werden ab 2016 einzelne City-Objekte des Immobilienbestandes einer generellen Revitalisierung und Neukonzeption unterzogen, um nach Ende der bestehenden Mietvertragslaufzeiten in 2018 und 2019 diese Eigenprojekte realisieren zu können. Baubeginn des derzeit in Projektierung befindlichen Kongresshotels am Stuttgarter Flughafen könnte nach endgültiger Renditesicherheit sowie Vorliegen der Baugenehmigung ab Spätsommer 2016 sein. Grundlage für die jeweiligen Prognosen sind die Entwicklung der Mieterlöse, der Leerstände, der laufenden Instandhaltungs- und Gebäudekosten, der Entwicklungsstand der Immobilienprojektierungen sowie die Ergebnisverläufe der jeweiligen Objekte und damit der Tochtergesellschaften.

Im Getränkesegment wird sich in 2016 die Absatz- und Umsatzentwicklung, vor allem durch das Lohnbraugeschäft aber auch durch die Stabilisierung des A-Marken-Geschäftes mit der Nutzung der bestehenden Marktchancen, stabilisieren. Investitionsbedingte Kosteneinsparungen für Instandhaltung und Energie werden sich erstmals ganzjährig in 2016 niederschlagen. Allerdings belasten die Pensionsaufwendungen der Moninger Holding AG das Teilkonzernergebnis weiter. Nur durch einen steigenden A-Marken-Absatz sowie Kostenreduzierungen in allen Bereichen ist ein verbessertes Ergebnis erzielbar. Wesentliche Indikatoren für die Vorausschau sind die Absatzentwicklung im A-Marken- wie auch im Lohnbraugeschäft, die Preisgestaltung der jeweiligen Absatzbereiche sowie die Personal-, Rohstoff-, Instandhaltungs- und Energiekosten.

Das Windparkportfolio wird abhängig vom Windangebot stabile Umsatz- und Ergebnisbeiträge generieren. Weitere Risiken sind hierzu nicht zu verzeichnen. In 2016 steht der Verkauf der Windparks im Fokus.

Insgesamt dürfte damit in 2016 eine leichte Steigerung, in 2017 durch den erstmalig ganzjährigen Umsatz- und Ergebniseinfluss der fertiggestellten Immobilienentwicklungen eine deutliche Erhöhung der Umsatz- und Ergebnisentwicklung des STINAG-Konzerns erreicht werden.

Stuttgart, 30. März 2016

Der Vorstand

Barth

May

Kern



02

Jahresabschluss



Bilanz der STINAG Stuttgart Invest AG

	Anhang	31.12.2015 EUR	31.12.2015 EUR	31.12.2015 EUR	31.12.2014 TEUR
AKTIVA					
Anlagevermögen	(1)				
Immaterielle Vermögensgegenstände			104.971,26		129
Sachanlagen			5.284.912,66		8.054
Finanzanlagen			124.624.090,71		120.456
Summe Anlagevermögen				130.013.974,63	128.639
Umlaufvermögen					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	(2)		14.863.648,64		10.491
Wertpapiere	(3)		1.087.260,29		26.053
Flüssige Mittel			54.345.210,88		36.642
Summe Umlaufvermögen				70.296.119,81	73.186
Bilanzsumme				200.310.094,44	201.825
PASSIVA					
Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital	(5)	39.000.000,00			39.000
Eigene Anteile	(5)	-294.689,20			-295
			38.705.310,80		38.705
Kapitalrücklage	(6)		1.050.193,52		1.050
Gewinnrücklagen	(6)		83.940.689,20		83.941
Bilanzgewinn	(7)		40.028.201,17		39.497
				163.724.394,69	163.193
Rückstellungen	(8)			3.214.560,00	5.279
Verbindlichkeiten	(9)			33.371.139,75	33.353
Bilanzsumme				200.310.094,44	201.825

Gewinn- und Verlustrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG

	Anhang	2015 EUR	2015 EUR	2014 TEUR	2014 TEUR
Umsatzerlöse	(10)	2.428.288,65		2.310	
Sonstige betriebliche Erträge	(11)	5.465.685,92		2.034	
Gesamtleistung			7.893.974,57		4.344
Abschreibungen	(12)	460.578,35		444	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(13)	4.973.032,74		3.492	
			5.433.611,09		3.936
Betriebsergebnis			2.460.363,48		408
Erträge aus Finanzanlagen und sonstige Zinserträge	(14)	11.140.260,18		1.433	
Aufwendungen aus Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen	(15)	759.786,43		826	
			10.380.473,75		607
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			12.840.837,23		1.015
Außerordentliche Erträge	(16)		0		28.678
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.096.624,01		2.034	
Sonstige Steuern		48.142,99		39	
			1.144.767,00		2.073
Jahresüberschuss			11.696.070,23		27.620

Entwicklung des Anlagevermögens der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2015
	01.01.2015	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte	303	6	1	0	308
	303	6	1	0	308
Sachanlagen					
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	12.064	0	3.181	0	8.883
Technische Anlagen	879	0	0	43	922
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.317	73	249	-43	6.098
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	510	606	4	0	1.112
	19.770	679	3.434	0	17.015
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	125.563	10	0	0	125.573
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	48.564	5.790	1.632	0	52.722
Sonstige Ausleihungen	2.031	0	0	0	2.031
	176.158	5.800	1.632	0	180.326
Anlagevermögen	196.231	6.485	5.067	0	197.649

Pflegeimmobilienprojekt in Freiburg Baufeld B2



	Abschreibungen				Buchwert		
	01.01.2015	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2014
	174	30	1	0	203	105	129
	174	30	1	0	203	105	129
	5.523	165	272	0	5.416	3.467	6.541
	706	43	0	9	758	164	173
	5.487	223	145	-9	5.556	542	830
	0	0	0	0	0	1.112	510
	11.716	431	417	0	11.730	5.285	8.054
	55.702	0	0	0	55.702	69.871	69.861
	0	0	0	0	0	52.722	48.564
	0	0	0	0	0	2.031	2.031
	55.702	0	0	0	55.702	124.624	120.456
	67.592	461	418	0	67.635	130.014	128.639



Grundlagen der Rechnungslegung

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 HGB 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 ebenfalls 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. Die jeweils für das Vorjahr angegebenen Zahlen betreffen das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014.

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 3 bis 15 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 3 bis 10 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 410,00 EUR (bis zum 31. Dezember 2009 150,00 EUR) wurden im Jahr des Zuganges voll abgeschrieben. Von der Möglichkeit, Sonderabschreibungen gemäß §6b EStG vorzunehmen, wurde letztmalig in dem vor dem 01. Januar 2010 beginnenden Geschäftsjahr Gebrauch gemacht.

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 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 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.

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 Verlustvträge, 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. Die Aktivierung latenter Steuern 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 Bilanz

(1) Anlagevermögen

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel für die STINAG Stuttgart Invest AG auf den Seiten 36 und 37 dargestellt.

Der Bestand des Anlagevermögens umfasst die immateriellen Vermögensgegenstände, das Sachanlagevermögen mit sämtlichen Grundstücken und Gebäuden, technische Anlagen, andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau und das Finanzanlagevermögen mit Anteilen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen sowie sonstigen Ausleihungen, die aus Mietverhältnissen resultieren.

Im Geschäftsjahr 2015 wurden drei Immobilienobjekte veräußert. Durch den Verkauf wurde ein Veräußerungsgewinn in Höhe von insgesamt 2.552 TEUR realisiert.

Die Veränderungen bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen in 2015 betreffen ausschließlich die Gründung der 100%igen Tochtergesellschaft STINAG Senioren- und Pflegeimmobilien GmbH & Co KG. Der Anstieg bei den Ausleihungen an verbundene Unternehmen (4.158 TEUR) betrifft die Erhöhung eines bestehenden Darlehens (4.290 TEUR) an die De La Paz Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH und die Ausreichung eines neuen Darlehens (1.500 TEUR) an die Sinner AG sowie die Rückführung von Darlehen (1.632 TEUR) der Tochtergesellschaften STINAG Pariser Platz GmbH & Co. KG, STINAG Technikverpachtungs GmbH sowie STINAG Solar GmbH.

Das verpachtete Inventar des Airport-Hotels steht im rechtlichen und wirtschaftlichen Eigentum der STINAG Stuttgart Invest AG. Hiernach entsteht dem Verpächter ein Substanzerhaltungsanspruch gegenüber dem Pächter. Dieser Anspruch wird über die Pachtdauer unter den sonstigen Forderungen 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. Zum 31. Dezember 2015 beträgt der jährliche Schätzwert 2.031 TEUR und der Substanzerhaltungsanspruch nach Erreichen der durchschnittlichen Nutzungsdauer der Pachtgegenstände ebenfalls 2.031 TEUR.

Eine Übersicht für die wesentlichen Beteiligungsgesellschaften findet sich auf Seite 40. Die Aufstellung des Anteilsbesitzes ist Bestandteil des Anhangs.

(2) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen ausschließlich die Miet- und Pachtaußenstände eigener Objekte. In den Forderungen an verbundene Unternehmen sind Liquiditätsverrechnungen mit Immobiliertochtergesellschaften enthalten. Sämtliche Forderungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. In den sonstigen Vermögensgegenständen wird eine Darlehensforderung für die gewährte Mezzaninefinanzierung über 4.500 TEUR befristet bis zum 31. Dezember 2016 ausgewiesen. Von den sonstigen Vermögensgegenständen haben 2.294 TEUR (Vorjahr: 2.207 TEUR) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

in TEUR	31. 12. 2015	31. 12. 2014
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	43	66
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.832	7.201
Sonstige Vermögensgegenstände	7.989	3.224
	14.864	10.491

Anteilsbesitz

An folgenden Gesellschaften besteht unmittelbar oder mittelbar ein Anteilsbesitz von mehr als 20 % (§ 285 Nr. 11 HGB):

Gesellschaft	Eigenkapital ¹⁾ TEUR	Anteil am Kapital in Prozent	Jahresergebnis 2015 ¹⁾ TEUR
STINAG Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	11.109	100	3.072
STINAG Kö45 Grundbesitz GmbH & Co. KG, Stuttgart	7.362	100	2.114
STINAG Pariser Platz GmbH & Co. KG, Stuttgart	2.804	100	2.015
STINAG Hotel GmbH & Co. KG, Stuttgart	7.185	100	1.853
STINAG Parkhaus Weilimdorf GmbH & Co. KG, Stuttgart	304	100	192
STINAG Häuser am Markt GmbH & Co. KG, Stuttgart	426	100	345
STINAG Wohn-Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	-308	100	-18
STINAG Wohninvest GmbH & Co. KG, Stuttgart	-11	100	-12
STINAG Senioren- und Pflegeimmobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	4	100	-6
STINAG Technikverpachtungs GmbH, Stuttgart	133	100	36
STINAG Dresden GmbH, Dresden ²⁾	4.392	100	373
STINAG Real Estate GmbH, Stuttgart	275	100	56
De La Paz Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH, Stuttgart	2.626	100	-226
STINAG Handelsgesellschaft mbH, Stuttgart ²⁾	30	100	183
STINAG Solar GmbH, Stuttgart ^{3) 4)}	25	100	182
Sinner Aktiengesellschaft, Karlsruhe	8.587	75,14	528
Moninger Holding AG, Karlsruhe	2.161	79,91	-272
Hatz-Moninger Brauhaus GmbH, Karlsruhe ^{3) 5)}	105	79,91	153
STINAG New Energy GmbH & Co. KG, Stuttgart	-1.132	100	-911
STINAG Windparks GmbH & Co. KG, Stuttgart	1.827	100	96
Ferme Eolienne de Saint Pierre de Maillé 1 SAS, Straßburg, Frankreich ⁶⁾	2.952	100	611
STINAG France I SAS, Straßburg, Frankreich ⁶⁾	2.588	100	-17
STINAG France II SAS, Straßburg, Frankreich ⁶⁾	2.321	100	0
Ferme Eolienne de Quesnoy-sur-Airaines 2 SAS, Straßburg, Frankreich ⁷⁾	-1.242	100	-514
Ferme Eolienne de Chéry SAS, Straßburg, Frankreich ⁷⁾	-1.705	100	-1.220
Biergroßhandlung Wiesenauer GmbH, Stuttgart	339	100	-1
Dillinger Brauhaus GmbH, Dillingen	126	95	0

1) Die Angaben beziehen sich auf den Jahresabschluss der Gesellschaften nach deutschem Handelsrecht, außer den Jahresabschlüssen der Ferme Eolienne de Saint Pierre de Maillé 1 SAS, der STINAG France I SAS, der STINAG France II SAS, der Ferme Eolienne de Quesnoy-sur-Airaines 2 SAS und der Ferme Eolienne de Chéry SAS, die nach französischem Handelsrecht erstellt wurden.

2) Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der STINAG Stuttgart Invest AG. Jahresergebnis vor Ergebnisabführung.

3) Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der STINAG Solar GmbH und der STINAG Handelsgesellschaft mbH sowie zwischen der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH und der Moninger Holding AG. Jahresergebnis jeweils vor Ergebnisabführung.

4) Mittelbare Beteiligung der STINAG Stuttgart Invest AG. Die STINAG Handelsgesellschaft mbH hält 100 % an der STINAG Solar GmbH.

5) Mittelbare Beteiligung der STINAG Stuttgart Invest AG. Die Moninger Holding AG hält 100 % an der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH.

6) Mittelbare Beteiligung der STINAG Stuttgart Invest AG. Die STINAG Windparks GmbH & Co. KG hält 100 % an der Ferme Eolienne de Saint Pierre de Maillé 1 SAS, an der STINAG France I SAS und an der STINAG France II SAS.

7) Mittelbare Beteiligung der STINAG Stuttgart Invest AG. Die STINAG France I SAS hält 100 % an der Ferme Eolienne de Quesnoy-sur-Airaines 2 SAS. Die STINAG France II SAS hält 100 % an der Ferme Eolienne de Chéry SAS.

(3) Wertpapiere

Der Ausweis betrifft im Wesentlichen eine Anleihe mit einer Laufzeit bis zum 17. September 2020. Im Vorjahr waren sogenannte „Commercial Papers“ zur kurzfristigen Geldanlage enthalten, die im Geschäftsjahr 2015 veräußert wurden.

in TEUR	31. 12. 2015	31. 12. 2014
Sonstige Wertpapiere	1.087	26.053
	1.087	26.053

(4) Aktive latente Steuern

Die bestehenden Bilanzdifferenzen zwischen Handels- und Steuerbilanzwerten resultieren aus Differenzen im Anlagevermögen bei den Grundstücken und Gebäuden, Anteilen an verbundenen Unternehmen und sonstigen Rückstellungen (aktive Latenzen) sowie steuerliche Rücklagen nach § 6b EStG (passive Latenzen). Der Berechnung wurde ein Steuersatz von unverändert 30,53 % zugrunde gelegt. Im Saldo führt die Berechnung zu aktiven Latenzen, auf deren Aktivierung in Ausübung des Ansatzwahlrechts nach § 274 Abs. 1 S. 2 HGB verzichtet wird.

(5) 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 hatte im Geschäftsjahr 2015 unverändert 113.342 Stück nennbetragslose eigene Aktien zum Bilanzstichtag im Bestand. Der Anteil der eigenen Aktien am Grundkapital beträgt unverändert 0,76 %. Der höchste Kurs im Geschäftsjahr 2015 betrug 23,30 EUR, der niedrigste 16,60 EUR je Aktie.

(6) Kapitalrücklage und Gewinnrücklagen

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. Die Gewinnrücklagen blieben in 2015 im Vergleich zu 2014 unverändert.

in TEUR	31. 12. 2015	31. 12. 2014
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. 2015	31. 12. 2014
Jahresüberschuss	11.696	27.620
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	28.332	11.877
Bilanzgewinn	40.028	39.497

Die Überleitung des Bilanzgewinns zum 31. Dezember 2015 stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	31. 12. 2015	31. 12. 2014
Bilanzgewinn Vorjahr	39.497	23.042
Ausschüttung laut Ausschüttungsbeschluss	-11.165	-11.165
Gewinnvortrag	28.332	11.877
Jahresüberschuss	11.696	27.620
Bilanzgewinn	40.028	39.497

(8) Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen umfassen insbesondere Aufwendungen für die allgemeine Risikovorsorge aus vertraglichen Verpflichtungen sowie aus drohenden Verlusten aus schwebenden Geschäften.

in TEUR	31. 12. 2015	31. 12. 2014
Steuerrückstellungen	0	103
Sonstige Rückstellungen	3.215	5.176
	3.215	5.279

(9) Verbindlichkeiten

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe (18.000 TEUR) durch Grundpfandrechte gesichert.

in TEUR	31. 12. 2015	davon Restlaufzeit		31. 12. 2014	davon Restlaufzeit	
		bis 1 Jahr	über 5 Jahre		bis 1 Jahr	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.000	0	12.000	19.517	1.517	18.000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	75	75	0	29	29	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	15.149	15.149	0	13.552	13.552	0
Sonstige Verbindlichkeiten	147	94	0	255	196	0
<i>davon aus Steuern</i>	<15>	<15>	<0>	<87>	<87>	<0>
	33.371	15.318	12.000	33.353	15.294	18.000

Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse bestehen zum 31. Dezember 2015 nicht.

Außerbilanzielle Geschäfte

Bei der STINAG Stuttgart Invest AG besteht ein Dienstleistungsvertrag mit Dritten für die Verrichtung von Dienstleistungen für einzelne Bereiche der Verwaltung und Organisation (IT, Personalverwaltung, etc.) für die STINAG-Gruppe. Dieser Vertrag ist auf eine feste Laufzeit bis 31. Dezember 2017 geschlossen, für den jährliche Entgelte von rund 21 TEUR zu leisten sind. Risiken aus diesem Dienstleistungsverhältnis bestehen keine. Vorteile bestehen in Form von Kosteneinsparungen. Von den außerbilanziellen Geschäften sind 21 TEUR innerhalb eines Jahres, 21 TEUR innerhalb eines Zeitraumes von mehr als einem Jahr und weniger als fünf Jahren und 0 TEUR nach fünf Jahren fällig.

Des Weiteren besteht zwischen der STINAG Stuttgart Invest AG – als Holdinggesellschaft innerhalb der STINAG-Gruppe – und der 100%igen Tochtergesellschaft, der STINAG Real Estate GmbH, ein Dienstleistungsvertrag, mit dem sich die STINAG Stuttgart Invest AG gegenüber der STINAG Real Estate GmbH zur Erstattung der Kosten für die Inanspruchnahme von Personaldienstleistungen sowie der damit in Zusammenhang stehenden Kosten verpflichtet. Der Vertrag kann jederzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf das Ende eines jeden Geschäftsjahres gekündigt werden.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus einem Mietvertrag mit der Radeberger Gruppe Holding GmbH, Frankfurt am Main (Rechtsnachfolgerin der Stuttgart Hofbräu Brau AG & Co. KG, Stuttgart). Dieser endet automatisch am 31. Dezember 2017. Der jährlich zu entrichtende Mietzins beläuft sich auf 17 TEUR. Sonstige wesentliche finanzielle Verpflichtungen, die nicht aus der Bilanz ersichtlich sind, bestehen bei der STINAG Stuttgart Invest AG nicht. Außerdem bestand zum 31. Dezember 2015 kein wesentliches Bestellobligo.

Derivative Finanzinstrumente

Zur Absicherung des Zinsrisikos aus bestehenden Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 18.000 TEUR besteht ein Zinssicherungsgeschäft. Hierzu wurde in 2012 ein bestehender Zinsswap durch Abschluss einer neuen Portfolio-Zinsswap-Vereinbarung (Nominalvolumen zum Stichtag 18.000 TEUR mit Laufzeit bis 2021) restrukturiert. Die Bewertung der Zinsswap-Vereinbarung erfolgte nach der Mark-to-Market-Methode. Der negative Marktwert dieser Vereinbarung beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 2.926 TEUR, für den durch Bildung einer Bewertungseinheit keine Rückstellung zu bilden war. Die gegenläufigen Änderungen der Zahlungsströme von Grund- und Sicherungsgeschäft gleichen sich durch das betrag-, währungs- und fristenkongruent gewählte Sicherungsinstrument (Zinsswap) vollständig aus (100%ige Effektivität). Zur Messung der Effektivität der Sicherungsbeziehungen wird die Critical-Term-Match-Methode angewendet. Für den aus dem Zeitraum vor Restrukturierung des Zinssicherungsgeschäftes resultierenden negativen Marktwert bestand zum Bilanzstichtag noch eine Rückstellung in Höhe von 430 TEUR. Diese Rückstellung wird ratierlich über die Laufzeit der Darlehensverbindlichkeit verbraucht.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

(10) Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse bestehen im Wesentlichen aus Mieterlösen aus eigenen Objekten und dem Airport-Hotel Stuttgart.

(11) Sonstige betriebliche Erträge

Die Erträge aus Anlagenabgängen beinhalten den Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf von drei Immobilienobjekten. Die Rückstellungsaufösungen resultieren aus abgeschlossenen Vorgängen bei den Risikovorsorgen wegen Inanspruchnahme bei Tochtergesellschaften.

in TEUR	31. 12. 2015	31. 12. 2014
Erträge aus Anlageabgängen und Zuschreibungen	2.582	256
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.140	40
Sonstige betriebliche Erträge	1.744	1.738
	5.466	2.034

(12) Abschreibungen

Der Ausweis betrifft die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen.

(13) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Verwaltungsaufwendungen und Rückstellungszuführungen, die im Rahmen der Geschäftstätigkeit als Holdinggesellschaft anfallen, sowie Betriebsaufwendungen aus dem direkt gehaltenen Immobilienbestand. Die Abschreibungen auf Umlaufvermögen beinhalten Wertberichtigungen auf Forderungen, für deren Risiko bereits Rückstellungen im Rahmen der allgemeinen Risikovorsorge gebildet waren, die nun entsprechend aufgelöst werden.

in TEUR	31. 12. 2015	31. 12. 2014
Aufwendungen für den Betrieb	489	425
Aufwendungen für die Verwaltung	2.980	2.966
Buchverluste aus Anlageabgängen und Abschreibungen auf Umlaufvermögen	1.236	29
Sonstiges	268	72
	4.973	3.492

(14) Erträge aus Finanzanlagen und sonstige Zinserträge

Die Erträge aus Beteiligungen sind hauptsächlich auf Ausschüttungen der Jahresergebnisse 2015 der Immobilienochtergesellschaften zurückzuführen. Die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen resultieren aus den Gewinnabführungsverträgen mit der STINAG Handelsgesellschaft mbH, Stuttgart, und der STINAG Dresden GmbH, Dresden. Der Anstieg bei den sonstigen Zinserträgen resultiert im Wesentlichen aus den Zinsen für die gewährte Mezzaninefinanzierung.

in TEUR	31. 12. 2015	31. 12. 2014
Erträge aus Beteiligungen	9.787	196
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<9.787>	<196>
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	556	979
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	83	38
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<83>	<38>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	714	220
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<1>	<0>
	11.140	1.433

(15) Aufwendungen aus Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen

in TEUR	31. 12. 2015	31. 12. 2014
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0	35
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	760	791
<i>davon an verbundene Unternehmen</i>	<10>	<20>
	760	826

(16) Außerordentliche Erträge

Die außerordentlichen Erträge im Vorjahr in Höhe von 28.678 TEUR resultierten aus der Verschmelzung einer Tochtergesellschaft.

Kapitalflussrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG

in Mio. EUR	2015	2014
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	11,7	27,6
Abschreibungen auf		
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	0,5	0,4
Veränderung der Rückstellungen	-2,1	-1,3
Verschmelzungsgewinn	0,0	-28,7
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2,5	-0,3
Veränderung der übrigen Aktiva	0,1	3,3
Veränderung der übrigen Passiva	1,5	6,4
Erhaltene Dividenden ¹⁾	-0,2	-0,2
Zinserträge ¹⁾	-0,6	-0,2
Zinsaufwendungen ¹⁾	0,7	0,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9,1	7,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	7,2	4,2
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen ²⁾	-11,0	-7,1
Erhaltene Zinsen ¹⁾	0,6	0,2
Erhaltene Dividenden ¹⁾	0,2	0,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3,0	-2,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Veränderung von Bankdarlehen	-1,5	0,0
Gezahlte Zinsen ¹⁾	-0,7	-0,8
Gezahlte Dividende	-11,2	-11,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-13,4	-12,0
Finanzmittelbestand am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-7,3	-6,7
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	62,7	69,4
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	55,4	62,7
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Flüssige Mittel	54,3	36,6
Wertpapiere des Umlaufvermögens	1,1	26,1
	55,4	62,7

1) Umgliederung im Vorjahr aufgrund DRS 21.

2) Die Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen beinhalten eine Umgliederung der in den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen Darlehensforderung für eine gewährte Mezzaninefinanzierung über TEUR 4.500.

Sonstige Angaben

Beschäftigte

Die STINAG Stuttgart Invest AG beschäftigt kein eigenes Personal.

Organe

Die Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes sind auf den Seiten 12 und 13 angegeben.

Organbezüge

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2015 betragen 0,8 Millionen Euro. Die Vorstandsvergütung setzt sich aus einer Grundvergütung und einer variablen Vergütung, die sich an dem Geschäftserfolg (entsprechend den Unternehmenszielen, der Wertsteigerung und dem Ergebnis) orientiert, zusammen. Sämtliche für ehemalige Vorstandsmitglieder und Hinterbliebene bestehende Pensionsrückstellungen sind mit der Ausgliederung des Brauereibetriebes auf die Stuttgart Hofbräu Brau AG & Co. KG (heute: Radeberger Gruppe Holding GmbH, Frankfurt am Main) übertragen worden.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen 95 TEUR.

Prüfungs- und Beratungsgebühren

Das für das Geschäftsjahr 2015 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 2015 wurden keine wesentlichen marktüblichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen oder Personen getätigt.

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:

Herr Peter May, wohnhaft in Küsnacht, hat der STINAG Stuttgart Invest AG gemäß § 20 Abs. 1 AktG mitgeteilt, dass ihm mehr als der vierte Teil der Aktien der STINAG Stuttgart Invest AG mittelbar gehört, da ihm die Beteiligung der von ihm abhängigen Brasserie-Holding SA mit dem Sitz in Zürich, Schweiz, an der STINAG Stuttgart Invest AG gemäß § 16 Abs. 4 AktG zuzurechnen ist.

Weiter hat Herr Peter May, wohnhaft in Küsnacht, der STINAG Stuttgart Invest AG gemäß § 20 Abs. 4 AktG mitgeteilt, dass ihm mittelbar eine Mehrheitsbeteiligung an der STINAG Stuttgart Invest AG gehört, da ihm die Beteiligung der von ihm abhängigen Brasserie-Holding SA mit dem Sitz in Zürich,

Schweiz, an der STINAG Stuttgart Invest AG gemäß § 16 Abs. 4 AktG zuzurechnen ist.

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.

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Jahresabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG zum 31. Dezember 2015 weist einen Bilanzgewinn von 40.028.201,17 EUR aus. Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Hauptversammlung folgende Gewinnverwendung vor:

	Euro je Aktie	EUR
Dividende je Stückaktie	0,75	11.164.993,50
		11.164.993,50

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

Bei Annahme dieses Ausschüttungsvorschlages entfällt auf das am 31. Dezember 2015 dividendenberechtigte Grundkapital von 38.705.310,80 EUR eine Ausschüttungssumme von insgesamt 11.164.993,50 EUR; der auf neue Rechnung vorzutragende Gewinnanteil beträgt 28.863.207,67 EUR.

Stuttgart, 30. März 2016

Der Vorstand

Barth

May

Kern

Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk

Zu dem Jahresabschluss und dem Lagebericht, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst wurde, haben wir folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

„An die STINAG Stuttgart Invest AG

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst wurde, der STINAG Stuttgart Invest AG, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie der Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Stuttgart, 30. März 2016

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Professor Dr. Oser
Wirtschaftsprüfer

Wittmann
Wirtschaftsprüfer







03

Konzernabschluss

Konzernbilanz der STINAG Stuttgart Invest AG

	Anhang	31.12.2015 EUR	31.12.2015 EUR	31.12.2015 EUR	31.12.2014 TEUR
AKTIVA					
Anlagevermögen	(1)				
Immaterielle Vermögensgegenstände			7.376.513,21		8.088
Sachanlagen			180.046.917,77		187.198
Finanzanlagen			4.816.535,64		5.137
Summe Anlagevermögen				192.239.966,62	200.423
Umlaufvermögen					
Vorräte	(2)		1.277.541,07		1.245
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	(3)		11.738.947,41		6.354
Wertpapiere	(4)		1.087.260,29		26.053
Flüssige Mittel			62.837.161,03		43.732
Summe Umlaufvermögen				76.940.909,80	77.384
Rechnungsabgrenzungsposten				888.671,70	967
Bilanzsumme				270.069.548,12	278.774
PASSIVA					
Eigenkapital	(5)				
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			115.263.572,95		117.864
Konzernbilanzgewinn			11.436.048,66		11.395
Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter			2.678.690,60		2.712
				169.133.821,23	171.726
Rückstellungen	(6)			11.584.303,86	13.953
Verbindlichkeiten	(7)			81.009.163,25	85.269
Rechnungsabgrenzungsposten				349.059,78	197
Passive latente Steuern	(8)			7.993.200,00	7.629
Bilanzsumme				270.069.548,12	278.774

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG

	Anhang	2015 EUR	2015 EUR	2014 TEUR	2014 TEUR
Umsatzerlöse	(9)	42.388.141,56		41.371	
Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		-11.548,53		-61	
Gesamtleistung			42.376.593,03		41.310
Sonstige betriebliche Erträge	(10)		5.542.482,85		4.897
			47.919.075,88		46.207
Materialaufwand	(11)	6.799.153,09		6.644	
Personalaufwand	(12)	6.313.107,43		5.946	
Abschreibungen	(13)	9.656.857,63		10.015	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(14)	9.841.763,41		10.163	
			32.610.881,56		32.767
Betriebsergebnis			15.308.194,32		13.439
Erträge aus anderen Finanzanlagen und sonstige Zinserträge	(15)	769.136,75		303	
Aufwendungen aus anderen Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen	(16)	3.429.763,65		3.512	
			-2.660.626,90		-3.209
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			12.647.567,42		10.230
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(17)	1.958.091,89		1.665	
Sonstige Steuern	(18)	2.052.546,07		1.748	
			-4.010.637,96		-3.413
Konzernjahresergebnis			8.636.929,46		6.817
Anteil anderer Gesellschafter am Konzernjahresergebnis			-31.275,15		-63
Konzerngewinnvortrag			230.394,35		41
Entnahme aus Gewinnrücklagen			2.600.000,00		4.600
Konzernbilanzgewinn			11.436.048,66		11.395

Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Auf die Anteile des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital			
	Grundkapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Gesamt
Stand 31.12.2013	38.705	1.050	122.464	11.206	173.425
Konzernjahresergebnis	0	0	0	6.754	6.754
Übrige Veränderungen	0	0	-4.600	4.600	0
Gezahlte Dividenden	0	0	0	-11.165	-11.165
Stand 31.12.2014	38.705	1.050	117.864	11.395	169.014

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Auf die Anteile des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital			
	Grundkapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Gesamt
Stand 31.12.2014	38.705	1.050	117.864	11.395	169.014
Konzernjahresergebnis	0	0	0	8.606	8.606
Übrige Veränderungen	0	0	-2.600	2.600	0
Gezahlte Dividenden	0	0	0	-11.165	-11.165
Stand 31.12.2015	38.705	1.050	115.264	11.436	166.455

	Minderheiten- anteile	Konzern- eigenkapital
	2.714	176.139
	63	6.817
	0	0
	-65	-11.230
	2.712	171.726

	Minderheiten- anteile	Konzern- eigenkapital
	2.712	171.726
	31	8.637
		0
	-64	-11.229
	2.679	169.134

Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2015
	01.01.2015	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen	10.342	8	0	93	10.443
Geschäfts- oder Firmenwert	819	0	0	0	819
Geleistete Anzahlungen	93	0	0	-93	0
	11.254	8	0	0	11.262
Sachanlagen					
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	215.700	502	6.681	125	209.646
Technische Anlagen und Maschinen	74.339	1.170	505	43	75.047
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.779	663	695	-43	14.704
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	1.459	4.591	4	-125	5.921
	306.277	6.926	7.885	0	305.318
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	121	0	0	0	121
Beteiligungen	2.271	900	0	825	3.996
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	825	0	0	-825	0
Sonstige Ausleihungen	3.616	274	551	0	3.339
	6.833	1.174	551	0	7.456
Anlagevermögen	324.364	8.108	8.436	0	324.036

	Abschreibungen				Buchwert		
	01.01.2015	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2014
	2.700	555	0	0	3.255	7.188	7.642
	466	164	0	0	630	189	353
	0	0	0	0	0	0	93
	3.166	719	0	0	3.885	7.377	8.088
	84.959	4.721	1.697	0	87.983	121.663	130.741
	21.340	3.476	505	9	24.320	50.727	52.999
	12.780	741	544	-9	12.968	1.736	1.999
	0	0	0	0	0	5.921	1.459
	119.079	8.938	2.746	0	125.271	180.047	187.198
	0	0	0	0	0	121	121
	741	900	0	825	2.466	1.530	1.530
	825	0	0	-825	0	0	0
	130	86	42	0	174	3.165	3.486
	1.696	986	42	0	2.640	4.816	5.137
	123.941	10.643	2.788	0	131.796	192.240	200.423

Konzern-Kapitalflussrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	2015	2014
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Konzernjahresergebnis	8.637	6.817
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	10.643	10.066
Veränderung der Rückstellungen	-2.369	-721
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2.426	-997
Veränderung der übrigen Aktiva	-839	1.159
Veränderung der übrigen Passiva	320	-1.839
Zinserträge ¹⁾	-621	-272
Zinsaufwendungen ¹⁾	3.070	3.184
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	16.415	17.397
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	8.073	3.183
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen ²⁾	-12.607	-8.767
Erhaltene Zinsen ¹⁾	621	272
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.913	-5.312
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-4.063	-2.845
Gezahlte Zinsen ¹⁾	-3.070	-3.184
Gezahlte Dividende	-11.165	-11.165
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-65	-65
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-18.363	-17.259
4. Finanzmittelbestand am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-5.861	-5.174
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	69.785	74.959
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	63.924	69.785
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Flüssige Mittel	62.837	43.732
Wertpapiere des Umlaufvermögens	1.087	26.053
	63.924	69.785

1) Umgliederung im Vorjahr aufgrund DRS 21.

2) Die Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen beinhalten eine Umgliederung der in den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen Darlehensforderung für eine gewährte Mezzaninefinanzierung über TEUR 4.500.

Grundlagen der Rechnungslegung

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 gleichen Grund werden die Angaben zur Mitzugehörigkeit zu anderen Posten und davon-Vermerke ebenfalls im Konzernanhang gemacht. Soweit nicht anders vermerkt, sind die Werte in den tabellarischen Aufgliederungen in Tausend Euro (TEUR) angegeben. Die jeweils für das Vorjahr angegebenen Zahlen betreffen das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014.

Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss umfasst neben der STINAG Stuttgart Invest AG 26 (Vorjahr: 25) voll konsolidierte in- und ausländische Tochtergesellschaften. Im Berichtsjahr wurde das Tochterunternehmen STINAG Senioren- und Pflegeimmobilien GmbH & Co. KG gegründet.

Eine inländische Tochtergesellschaft wurde aufgrund der Befreiungsvorschrift § 296 Abs. 2 HGB nicht in den Konzernabschluss einbezogen, da sie wegen ihrer untergeordneten Bedeutung keine wesentliche Auswirkung auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns hat.

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.

Zwischengewinne und -verluste 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 Bewertungsgrundsätzen erstellt.

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden bei Zugang zu Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über ihre Nutzungsdauern zwischen 3 und 20 Jahren linear abgeschrieben. Geschäfts- oder Firmenwerte einschließlich der Geschäfts- oder Firmenwerte aus der Erstkonsolidierung von Anteilen werden über einen Zeitraum von fünf 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 Jahre, bei Gebäuden Nutzungsdauern bis zu 50 Jahren zugrunde. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Netto-Einzelwert von 150,00 EUR sind im Jahr des Zugangs als Aufwand erfasst worden. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Netto-Einzelwert von mehr als 150,00 EUR bis 410,00 EUR, die ab dem 01. Januar 2010 angeschafft wurden, sind im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben worden; ihr sofortiger Abgang wurde unterstellt. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens werden im Übrigen zeitanteilig vorgenommen.

Bei den Finanzanlagen werden Anteilsrechte zu Anschaffungskosten bzw. niedrigeren beizulegenden Werten und die Ausleihungen grundsätzlich zum Nennwert bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Bei Ausleihungen ist allen risikobehafteten Posten durch die Bildung angemessener Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen; das allgemeine Kreditrisiko ist durch pauschale Abschläge berücksichtigt.

Die Vorräte werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. zu den niedrigeren Tageswerten angesetzt. Die Bewertung der Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe erfolgt im Wesentlichen zu durchschnittlichen Einstandspreisen unter Beachtung des Niederstwertprinzips. Für Maschinen- und andere Instandhaltungsmaterialien besteht ein Festwert.

Die Bewertung der unfertigen und fertigen Erzeugnisse erfolgt zu Herstellungskosten, wobei neben den direkt zu-rechenbaren Materialeinzelkosten, Fertigungslöhnen und

Sondereinzelkosten auch angemessene Teile an Fertigungs- und Materialgemeinkosten sowie Abschreibungen berücksichtigt werden. Handelswaren sind zu Anschaffungskosten oder niedrigeren Marktpreisen bilanziert.

Alle erkennbaren Risiken im Vorratsvermögen, die sich aus überdurchschnittlicher Lagerdauer, geminderter Verwertbarkeit und niedrigeren Wiederbeschaffungskosten ergeben, sind durch angemessene Abwertungen berücksichtigt.

Für Verluste aus Liefer- und Abnahmeverpflichtungen sind, soweit erforderlich, in angemessener Höhe Rückstellungen gebildet.

Abgesehen von handelsüblichen Eigentumsvorbehalten sind die Vorräte frei von Rechten Dritter.

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 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden versicherungsmathematisch nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Verwendung der „Richttafeln 2005 G“ ermittelt. Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bei einer restlichen Laufzeit von 15 Jahren von 3,89 % (Vorjahr: 4,54 %) gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 verwendet. Es wird unverändert davon ausgegangen, dass eine Anpassung der Renten aufgrund der schwierigen wirtschaftlichen Situation bei Moninger nicht zu erfolgen hat und folglich bei der Rückstellungsbemessung ein Rententrend von 0 % angenommen werden kann.

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 abgezinst. Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen. Rentenähnliche Verpflichtungen sind zum Barwert angesetzt. Die Wertansätze der im Anhang angegebenen Eventualverbindlichkeiten entsprechen dem am Bilanzstichtag bestehenden Haftungsumfang.

Fremdwährungsforderungen oder -verbindlichkeiten bestehen nicht.

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 bzw. eines negativen Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung. 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 54 und 55 dargestellt.

Der Bestand des Anlagevermögens umfasst die immateriellen Vermögensgegenstände mit den entgeltlich erworbenen Konzessionen, gewerblichen Schutzrechten und Lizenzen, dem Geschäfts- oder Firmenwert sowie geleisteten Anzahlungen, das Sachanlagevermögen mit sämtlichen Grundstücken und Gebäuden, technischen Anlagen und Maschinen, andere Maschinen, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau, das Finanzanlagevermögen mit Anteilen an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen, Ausleihungen an Beteiligungsunternehmen sowie sonstigen Ausleihungen.

Im Geschäftsjahr 2015 wurden vier Immobilienobjekte veräußert. Durch die Verkäufe wurden Veräußerungsgewinne in Höhe von insgesamt 2.389 TEUR realisiert.

Bei den Beteiligungen wurde der Wertberichtigungsbedarf mit bereits im Konzern für die Risikovorsorge bestehenden Rückstellungen verrechnet.

Das verpachtete Inventar des Airport Hotels steht im rechtlichen und wirtschaftlichen Eigentum der STINAG Stuttgart Invest AG. Hiernach entsteht beim Verpächter ein Substanzerhaltungsanspruch gegenüber dem Pächter. Dieser Anspruch wird über die Pachtdauer unter den sonstigen Forderungen 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. Zum 31. Dezember 2015 beträgt der jährliche Schätzwert 2.031 TEUR und der Substanzerhaltungsanspruch nach Erreichen der durchschnittlichen Nutzungsdauer der Pachtgegenstände ebenfalls 2.031 TEUR.

Angaben zum Anteilsbesitz

Gesellschaft	Anteil am Kapital in Prozent
STINAG Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart ⁵⁾	100
STINAG Kö45 Grundbesitz GmbH & Co. KG, Stuttgart ⁵⁾	100
STINAG Pariser Platz GmbH & Co. KG, Stuttgart ⁵⁾	100
STINAG Hotel GmbH & Co. KG, Stuttgart ⁵⁾	100
STINAG Parkhaus Weilimdorf GmbH & Co. KG, Stuttgart ⁵⁾	100
STINAG Häuser am Markt GmbH & Co. KG, Stuttgart ⁵⁾	100
STINAG Wohn-Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{5) 6)}	100
STINAG Wohninvest GmbH & Co. KG, Stuttgart ⁵⁾	100
De La Paz Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH, Stuttgart	100
STINAG Senioren- und Pflegeimmobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart ⁵⁾	100
STINAG Dresden GmbH, Dresden ⁵⁾	100
Sinner Aktiengesellschaft, Karlsruhe	75,14
Moninger Holding AG, Karlsruhe	79,91
Hatz-Moninger Brauhaus GmbH, Karlsruhe ⁴⁾	79,91
STINAG New Energy GmbH & Co. KG, Stuttgart ⁵⁾	100
STINAG Windparks GmbH & Co. KG, Stuttgart ⁵⁾	100
Ferme Eolienne de Saint Pierre de Maillé I SAS, Straßburg, Frankreich ²⁾	100
STINAG France I SAS, Straßburg, Frankreich ²⁾	100
STINAG France II SAS, Straßburg, Frankreich ²⁾	100
Ferme Eolienne de Quesnoy-sur-Airaines 2 SAS, Straßburg, Frankreich ³⁾	100
Ferme Eolienne de Chéry SAS, Straßburg, Frankreich ³⁾	100
STINAG Real Estate GmbH, Stuttgart	100
STINAG Handelsgesellschaft mbH, Stuttgart ⁵⁾	100
Biergroßhandlung Wiesenauer GmbH, Stuttgart	100
STINAG Solar GmbH, Stuttgart ^{1) 5)}	100
STINAG Technikverpachtungs GmbH, Stuttgart	100
Nicht konsolidierte Unternehmen bzw. Beteiligungen	
Dillinger Brauhaus GmbH, Dillingen	95
EuroCape Romania Ltd., Nikosia, Zypern	20

1) Mittelbare Beteiligung der STINAG Stuttgart Invest AG. Die STINAG Handelsgesellschaft mbH hält 100 % an der STINAG Solar GmbH.

2) Mittelbare Beteiligung der STINAG Stuttgart Invest AG. Die STINAG Windparks GmbH & Co. KG hält 100 % an der Ferme Eolienne de Saint Pierre de Maillé I SAS, 100 % an der STINAG France I SAS und 100 % an der STINAG France II SAS.

3) Mittelbare Beteiligung der STINAG Stuttgart Invest AG. Die STINAG France I SAS hält 100 % an der Ferme Eolienne de Quesnoy-sur-Airaines 2 SAS; die STINAG France II SAS hält 100 % an der Ferme Eolienne de Chéry SAS.

4) Mittelbare Beteiligung der STINAG Stuttgart Invest AG. Die Moninger Holding AG hält 100 % an der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH.

5) Tochtergesellschaften, die von den Erleichterungen nach § 264 Abs. 3 HGB bzw. § 264 b HGB Gebrauch machen.

6) Die STINAG Wohn-Immobilien GmbH & Co. KG hält Anteile an zwei Grundstücksgemeinschaften in Dresden (jeweils 50 %), die im Konzernabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG unter der Position „Beteiligungen“ ausgewiesen werden.

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. § 264 b HGB Gebrauch gemacht.

(2) Vorräte

Die Vorräte gliedern sich im Einzelnen wie folgt:

in TEUR	31. 12. 2015	31. 12. 2014
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	395	345
Unfertige Erzeugnisse	429	399
Fertige Erzeugnisse und Waren	454	501
	1.278	1.245

Es handelt sich um Bestände der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH. Es lagen keine wesentlichen Wertabschläge vor.

(3) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

in TEUR	31. 12. 2015	31. 12. 2014
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.929	2.250
Sonstige Vermögensgegenstände	8.810	4.104
	11.739	6.354

Sämtliche Forderungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. In den sonstigen Vermögensgegenständen wird eine Darlehensforderung für die gewährte Mezzaninefinanzierung über 4.500 TEUR mit einer Laufzeit bis 31. Dezember 2016 ausgewiesen. Von den sonstigen Vermögensgegenständen haben 2.044 TEUR (Vorjahr: 2.293 TEUR) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

(4) Wertpapiere

in TEUR	31. 12. 2015	31. 12. 2014
Sonstige Wertpapiere	1.087	26.053
	1.087	26.053

Der Ausweis betraf im Vorjahr im Wesentlichen sogenannte „Commercial Papers“ zur kurzfristigen Geldanlage.

(5) Eigenkapital

Die Entwicklung der einzelnen Komponenten des Eigenkapitals in den Jahren 2015 und 2014 ist im Konzerneigenkapitalspiegel ersichtlich.

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 im Geschäftsjahr 2015 unverändert 113.342 Stück nennbetragslose eigene Aktien zum Bilanzstichtag im Bestand gehabt. Der Anteil der eigenen Aktien am Grundkapital beträgt unverändert 0,76 %. Der höchste Kurs im Geschäftsjahr 2015 betrug 23,30 EUR, der niedrigste 16,60 EUR je Aktie.

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.

Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen in Höhe von 115.264 TEUR (Vorjahr: 117.864 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.

(6) Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen umfassen insbesondere Aufwendungen für Kundenboni, Urlaubsansprüche und Sondervergütungen, Gewährleistungsverpflichtungen, ausstehende Lieferantenrechnungen, die allgemeine Risikovorsorge aus vertraglichen Verpflichtungen sowie aus drohenden Verlusten aus schwebenden Geschäften.

in TEUR	31. 12. 2015	31. 12. 2014
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.955	5.037
Steuerrückstellungen	67	325
Sonstige Rückstellungen	6.562	8.591
	11.584	13.953

(7) Verbindlichkeiten

in TEUR	31. 12. 2015	davon Restlaufzeit		31. 12. 2014	davon Restlaufzeit	
		bis 1 Jahr	über 5 Jahre		bis 1 Jahr	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	77.189	2.880	55.562	81.253	4.227	65.086
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	897	897	0	1.030	1.030	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	120	120	0	120	120	0
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	425	425	0	357	357	0
Sonstige Verbindlichkeiten	2.378	1.899	55	2.509	2.043	72
<i>davon aus Steuern</i>	<499>	<499>	<0>	<678>	<678>	<0>
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	<250>	<224>	<9>	<36>	<6>	<13>
	81.009	6.221	55.617	85.269	7.777	65.158

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von 36.500 TEUR durch Grundpfandrechte und in Höhe von 40.689 TEUR durch andere bankenübliche Sicherheiten (insbesondere Sicherungsübereignungen) gesichert.

(8) Passive latente Steuern

Die Bilanzdifferenzen zwischen Handels- und Steuerbilanzwerten resultieren aus Differenzen im Anlagevermögen bei immateriellen Vermögensgegenständen, bei Grundstücken und Gebäuden und bei steuerlichen Rücklagen nach § 6b EStG (passive Latenzen) sowie bei den Pensions- und sonstigen Rückstellungen (aktive Latenzen). Der Berechnung wurden unternehmens- und länderspezifische Steuersätze von unverändert 15,83 %, 30,53 % bzw. 33,33 % zugrunde gelegt. Auf die Aktivierung von latenten Steuern aus Jahresabschlüssen wurde in Ausübung des Ansatzwahlrechts nach § 274 Abs. 1 S. 2 HGB verzichtet. Aktive latente Steuern auf Verlustvorträge wurden ebenfalls nicht berücksichtigt.

Haftungsverhältnisse

Angabepflichtige Haftungsverhältnisse gemäß § 268 Abs. 7 HGB i. V. m. § 298 Abs. 1 HGB bestehen zum 31. Dezember 2015 nicht.

Außerbilanzielle Geschäfte

Im Konzern bestehen folgende wesentliche außerbilanzielle Geschäfte:		
Operating-Leasing / Mietverhältnisse (Konzern als Leasingnehmer)	Zweck:	Finanzierung von Betriebsimmobilien, Fahrzeugen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung durch Leasing- / Mietverhältnisse.
	Risiken:	Keine.
	Vorteile:	Risikominimierung und Freisetzung liquider Mittel.
An- und Verpachtung von Gaststätten	Zweck:	An- und Verpachtung von Absatzstätten durch den Getränkebereich des Konzerns zur Absatzförderung.
	Risiken:	Leerstandsrisiko.
	Vorteile:	Absatzförderung.
Auslagerung betrieblicher Funktionen (Dienstleistungsvertrag)	Zweck:	Auslagerung von Dienstleistungen für einzelne Funktionsbereiche (IT, Personalverwaltung, u. a.).
	Risiken:	Keine.
	Vorteile:	Kosteneinsparungen.

Aus den Operating-Leasing-, Miet- und Pachtverhältnissen (Anpachtung) bestehen zum 31. Dezember 2015 für den Konzern Mindestzahlungsverpflichtungen in Höhe von 9.041 TEUR. Die Laufzeit der Verträge liegt zwischen ein und 40 Jahren. Die Verträge beinhalten teilweise Verlängerungsoptionen. Aus dem bis zum 31. Dezember 2017 abgeschlossenen Dienstleistungsvertrag bestehen Zahlungsverpflichtungen in Höhe von insgesamt 42 TEUR.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige wesentliche finanzielle Verpflichtungen, die nicht aus der Konzernbilanz ersichtlich sind, bestehen im Konzern nicht. Zum Stichtag besteht ein Bestellobligo im geschäftsüblichen Rahmen.

Derivative Finanzinstrumente

Zur Absicherung des Zinsrisikos aus bestehenden Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 36.500 TEUR besteht ein Zinnsicherungsgeschäft. Hierzu wurden in 2012 zwei bestehende Zinsswaps durch Abschluss einer neuen Portfolio-Zinsswap-Vereinbarung (Nominalvolumen zum Stichtag 36.500 TEUR mit Laufzeit bis 2021) restrukturiert. Die Bewertung der Zinsswap-Vereinbarung erfolgte nach der Mark-to-Market-Methode. Der negative Marktwert dieser Vereinbarung beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 5.934 TEUR, für den durch Bildung einer Bewertungseinheit keine Rückstellung zu bilden war. Die gegenläufigen Änderungen der Zahlungsströme von Grund- und Sicherungsgeschäft gleichen sich durch das betrag-, währungs- und fristenkongruent gewählte Sicherungsinstrument (Zinsswap) vollständig aus (100%ige Effektivität). Zur Messung der Effektivität der Sicherungsbeziehungen wird die Critical-Term-Match-Methode angewendet. Für den aus dem Zeitraum vor Restrukturierung des Zinnsicherungsgeschäftes resultierenden negativen Marktwert bestand zum Bilanzstichtag noch eine Rückstellung in Höhe von 430 TEUR. Diese Rückstellung wird natürlich über die Laufzeit der Darlehensverbindlichkeit verbraucht.

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

(9) Umsatzerlöse

in TEUR	2015	2014
Netto-Mieterlöse	19.793	20.017
Erlöse aus Mietnebenkosten	1.847	1.718
Getränkeerlöse	13.394	12.959
Erlöse aus Stromerzeugung	6.884	6.551
Sonstige Erlöse	470	126
	42.388	41.371

Die Erlöse aus Stromerzeugung wurden in Höhe von 6.510 TEUR (Vorjahr: 6.243 TEUR) im Ausland (Frankreich) erzielt. Sämtliche anderen Umsätze werden im Inland erwirtschaftet. Die Gliederung der Umsatzerlöse nach den Geschäftsfeldern ist aus der Darstellung der Segmente ersichtlich.

(10) Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	2015	2014
Erträge aus Anlagenabgängen	2.472	1.014
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	603	454
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	99	293
Sonstige Erträge	2.368	3.136
	5.542	4.897

(11) Materialaufwand

in TEUR	2015	2014
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und bezogene Waren	4.197	3.935
Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.602	2.709
	6.799	6.644

(12) Personalaufwand

in TEUR	2015	2014
Löhne und Gehälter	5.111	4.881
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.202	1.065
<i>davon für Altersversorgung</i>	<419>	<303>
Personalaufwand	6.313	5.946

(13) Abschreibungen

Der Ausweis betrifft die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen.

(14) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen vor allem Aufwendungen für die Instandhaltung sowie sonstige Fremdleistungen, ferner alle Verwaltungs- und Vertriebskosten. Die wesentlichen Einzelpositionen sind aus der nachfolgenden Darstellung ersichtlich.

in TEUR	2015	2014
Aufwendungen für		
den Betrieb	5.137	4.824
den Vertrieb	1.800	1.880
die Verwaltung	2.141	2.659
Buchverluste aus Anlageabgängen und Abschreibungen auf Umlaufvermögen	209	495
Sonstige Aufwendungen	555	305
	9.842	10.163

(15) Erträge aus anderen Finanzanlagen und sonstige Zinserträge

in TEUR	2015	2014
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	93	150
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	676	153
	769	303

Der Anstieg bei den sonstigen Zinserträgen resultiert im Wesentlichen aus den Zinsen für die gewährte Mezzaninefinanzierung eines Projektentwicklers.

(16) Aufwendungen aus anderen Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen

in TEUR	2015	2014
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	88	86
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.342	3.426
	3.430	3.512

Die Zinsaufwendungen enthalten den Zinsanteil aus der Zuführung zur Pensionsrückstellung in Höhe von 197 TEUR (Vorjahr: 234 TEUR).

(17) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Ausweis beinhaltet latente Steueraufwendungen in Höhe von 364 TEUR (Vorjahr: latenter Steuerertrag 906 TEUR).

(18) Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern enthalten im Wesentlichen Biersteuer.

Darstellung der Segmente

Zum Zweck der Unternehmenssteuerung ist der Konzern nach Produkten und Dienstleistungen in vier Geschäftsfelder organisiert:

1. Immobilienbereich

Im Immobiliensegment sind der Bestand und der Ergebnisbeitrag der Immobilien folgender Gesellschaften zusammengefasst:

STINAG Stuttgart Invest AG
 STINAG Kö45 Grundbesitz GmbH & Co. KG
 STINAG Immobilien GmbH & Co. KG
 STINAG Parkhaus Weilimdorf GmbH & Co. KG
 STINAG Pariser Platz GmbH & Co. KG
 STINAG Hotel GmbH & Co. KG
 STINAG Dresden GmbH
 STINAG Häuser am Markt GmbH & Co. KG
 STINAG Wohn-Immobilien GmbH & Co. KG
 STINAG Wohninvest GmbH & Co. KG
 STINAG Senioren- und Pflegeimmobilien GmbH & Co. KG
 De La Paz Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH
 Sinner Aktiengesellschaft

2. Erneuerbare Energien

Das Segment beinhaltet das Geschäft im Bereich Erneuerbare Energien mit der STINAG Windparks GmbH & Co. KG (operatives Windparkgeschäft), der STINAG New Energy GmbH & Co. KG und der STINAG Solar GmbH. Die in der Darstellung der Segmente ausgewiesenen Umsatzerlöse des Erneuerbare Energien-Segmentes resultieren ausschließlich aus den operativen Windparks sowie der Solaranlage der STINAG-Gruppe.

3. Getränkebereich

Der Getränkebereich umfasst den Geschäftsbetrieb der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH sowie der STINAG Technikverpackungen GmbH.

4. Finanz- und Beteiligungsbereich

Der Finanz- und Beteiligungsbereich beinhaltet insbesondere:

- Die Beteiligungen an der STINAG Real Estate GmbH, der Moninger Holding AG, der STINAG Handelsgesellschaft mbH und dem Finanzbereich der STINAG Stuttgart Invest AG.
- Die Personalaufwendungen der STINAG Real Estate GmbH wurden aufwandsgerecht auf die Segmente Immobilien, Erneuerbare Energien sowie Finanzen/Beteiligungen verteilt.

Die dargestellten Segmente bilden die operativen Geschäftsfelder, nach denen der Konzern intern gesteuert wird. Vermögensgegenstände und Schulden sowie Aufwendungen und Erträge wurden den Segmenten nach ihrer inhaltlichen und operativen Zugehörigkeit mit ihrem jeweiligen Erfolgsbeitrag zugeordnet.

Darstellung der Segmente zum 31. Dezember 2015:

in TEUR	Immobilien	Erneuerbare Energien	Getränke	Finanzen / Beteiligungen	Konzern
Umsatzerlöse					
Segmenterlöse	21.248	6.884	14.928	3	43.063
abzügl. Intersegmenterlöse	-675	0	0	0	-675
Umsatzerlöse mit externen Dritten	20.573	6.884	14.928	3	42.388
Ergebnis					
Operatives Ergebnis (Segmentergebnis)	11.939	1.648	359	-690	13.256
Übriges Finanzergebnis	-1.023	-1.648	-6	16	-2.661
Ergebnis vor Ertragsteuern	10.916	0	353	-674	10.595
Ertragsteueraufwand					-1.958
Ergebnis nach Steuern					8.637
Vermögensgegenstände und Schulden					
Segmentvermögen (ohne Steuern)	139.184	53.875	10.347	65.821	269.227
Ertragsteueransprüche					843
					270.070
Segmentsschulden (ohne Steuern)	43.059	41.150	3.075	5.092	92.376
Ertragsteuerschulden					8.560
					100.936
Sonstige Segmentinformationen					
Investitionen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	6	0	1	0	7
Sachanlagen	5.169	0	1.757	0	6.926
Finanzanlagen	0	0	273	0	273
	5.175	0	2.031	0	7.206
Abschreibungen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	30	317	208	164	719
Sachanlagen	5.005	2.991	942	0	8.938
Finanzanlagen	0	0	14	72	86
	5.035	3.308	1.164	236	9.743

Darstellung der Segmente zum 31. Dezember 2014:

in TEUR	Immobilien	Erneuerbare Energien	Getränke	Finanzen / Beteiligungen	Konzern
Umsatzerlöse					
Segmenterlöse	20.832	6.551	14.660	3	42.046
abzügl. Intersegmenterlöse	-675	0	0	0	-675
Umsatzerlöse mit externen Dritten	20.157	6.551	14.660	3	41.371
Ergebnis					
Operatives Ergebnis (Segmentergebnis)	10.203	1.538	430	-480	11.691
Finanzergebnis	-1.444	-1.742	-35	12	-3.209
Ergebnis vor Ertragsteuern	8.759	-204	395	-468	8.482
Ertragsteueraufwand					-1.665
Ergebnis nach Steuern					6.817
Vermögensgegenstände und Schulden					
Segmentvermögen (ohne Steuern)	138.914	57.135	9.510	72.003	277.562
Ertragsteueransprüche					1.212
					278.774
Segmentsschulden (ohne Steuern)	46.260	43.748	3.429	4.979	98.416
Ertragsteuerschulden					8.632
					107.048
Sonstige Segmentinformationen					
Investitionen					
Immaterielle Vermögens- gegenstände	121	0	1	0	122
Sachanlagen	5.512	0	511	0	6.023
Finanzanlagen	2.031	0	381	210	2.622
	7.664	0	893	210	8.767
Abschreibungen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	14	317	234	164	729
Sachanlagen	5.331	2.991	965	0	9.287
Finanzanlagen	0	0	51	0	51
	5.345	3.308	1.250	164	10.067

Nach geografischen Regionen stellen sich die Segmente in 2015 wie folgt dar:

in TEUR	Immobilien	Erneuerbare Energien	Getränke	Finanzen / Beteiligungen	Konzern
Umsatzerlöse					
Inland	21.248	374	14.928	3	36.553
Ausland	0	6.510	0	0	6.510
	21.248	6.884	14.928	3	43.063
Segmentvermögen (ohne Steuern)					
Inland	139.184	1.961	10.347	65.821	217.313
Ausland	0	51.914	0	0	51.914
	139.184	53.875	10.347	65.821	269.227
Investitionen in das Anlagevermögen					
Inland	5.175	0	2.031	0	7.206
Ausland	0	0	0	0	0
	5.175	0	2.031	0	7.206

68

Nach geografischen Regionen stellen sich die Segmente in 2014 wie folgt dar:

in TEUR	Immobilien	Erneuerbare Energien	Getränke	Finanzen / Beteiligungen	Konzern
Umsatzerlöse					
Inland	20.832	308	14.660	3	35.803
Ausland	0	6.243	0	0	6.243
	20.832	6.551	14.660	3	42.046
Segmentvermögen (ohne Steuern)					
Inland	138.914	2.050	9.510	72.003	222.477
Ausland	0	55.085	0	0	55.085
	138.914	57.135	9.510	72.003	277.562
Investitionen in das Anlagevermögen					
Inland	7.664	0	893	210	8.767
Ausland	0	0	0	0	0
	7.664	0	893	210	8.767

Sonstige Angaben

Beschäftigte

Im Geschäftsjahr 2015 waren im Jahresdurchschnitt 83 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vorjahr: 78) im Konzern beschäftigt. Die Mitarbeiter sind bei der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH und der STINAG Real Estate GmbH beschäftigt.

	2015	2014
Mitarbeiter	79	75
Auszubildende	4	3
Gesamt	83	78

Organbezüge

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2015 betragen 0,8 Millionen Euro. Die Vorstandsvergütung setzt sich aus einer Grundvergütung und einer variablen Vergütung, die sich an dem Geschäftserfolg (entsprechend den Unternehmenszielen, der Wertsteigerung und dem Ergebnis) orientiert, zusammen. Sämtliche für ehemalige Vorstandsmitglieder und Hinterbliebene bestehende Pensionsrückstellungen sind mit der Ausgliederung des Brauereibetriebes auf die Stuttgarter Hofbräu Brau AG & Co. KG übertragen worden.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen 95 TEUR.

Honorare des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr 2015 berechnete Honorar des Abschlussprüfers Ernst & Young GmbH setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2015	2014
Abschlussprüfungsleistungen	183	177
Steuerberatungsleistungen	74	93
Sonstige Leistungen	2	2
	259	272

In der Position Abschlussprüfungsleistungen sind die gesamten für das Geschäftsjahr berechneten Honorare der Ernst & Young GmbH für die Abschlussprüfung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses der STINAG Stuttgart Invest AG sowie für die Prüfung von Abschlüssen verbundener Unternehmen enthalten. Die Positionen Steuerberatungsleistungen und Sonstige Leistungen umfassen die für das Geschäftsjahr berechneten Honorare der Ernst & Young GmbH an die STINAG Stuttgart Invest AG und deren verbundene Unternehmen.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Im Geschäftsjahr 2015 wurden keine wesentlichen marktüblichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen oder Personen getätigt.

Erklärung gemäß § 161 AktG zum Corporate-Governance-Kodex

Die börsennotierte, in den Konzernabschluss einbezogene Sinner Aktiengesellschaft, Karlsruhe, hat für 2015 die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung abgegeben und auf der Webseite der Gesellschaft öffentlich zugänglich gemacht.

Stuttgart, 30. März 2016

Der Vorstand

Barth

May

Kern

Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk

Zu dem Konzernabschluss und dem Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst wurde, haben wir folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

„Wir haben den von der STINAG Stuttgart Invest AG, Stuttgart, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalpiegel, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst wurde, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht überwiegend auf

der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Stuttgart, 30. März 2016

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Professor Dr. Oser
Wirtschaftsprüfer

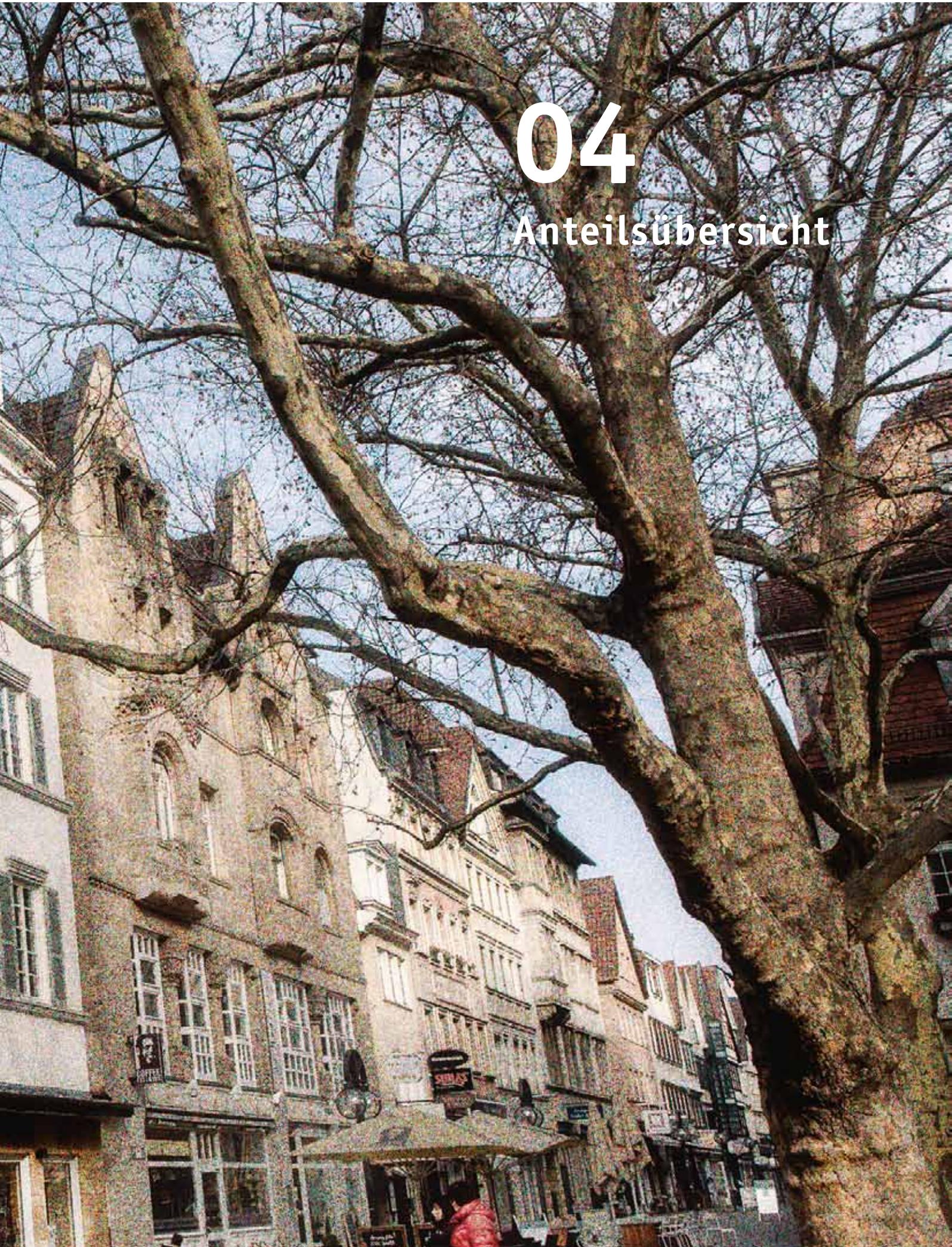
Wittmann
Wirtschaftsprüfer

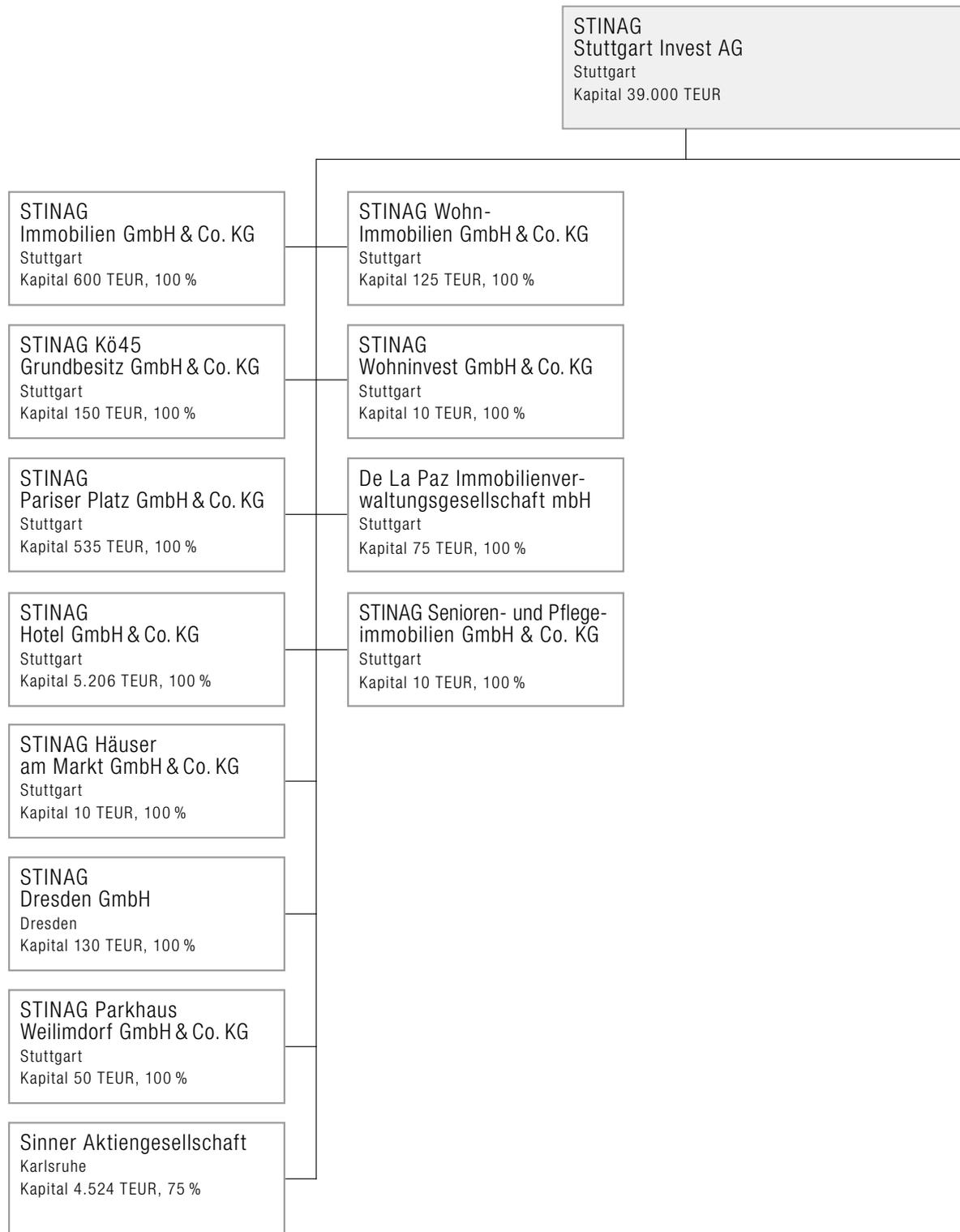


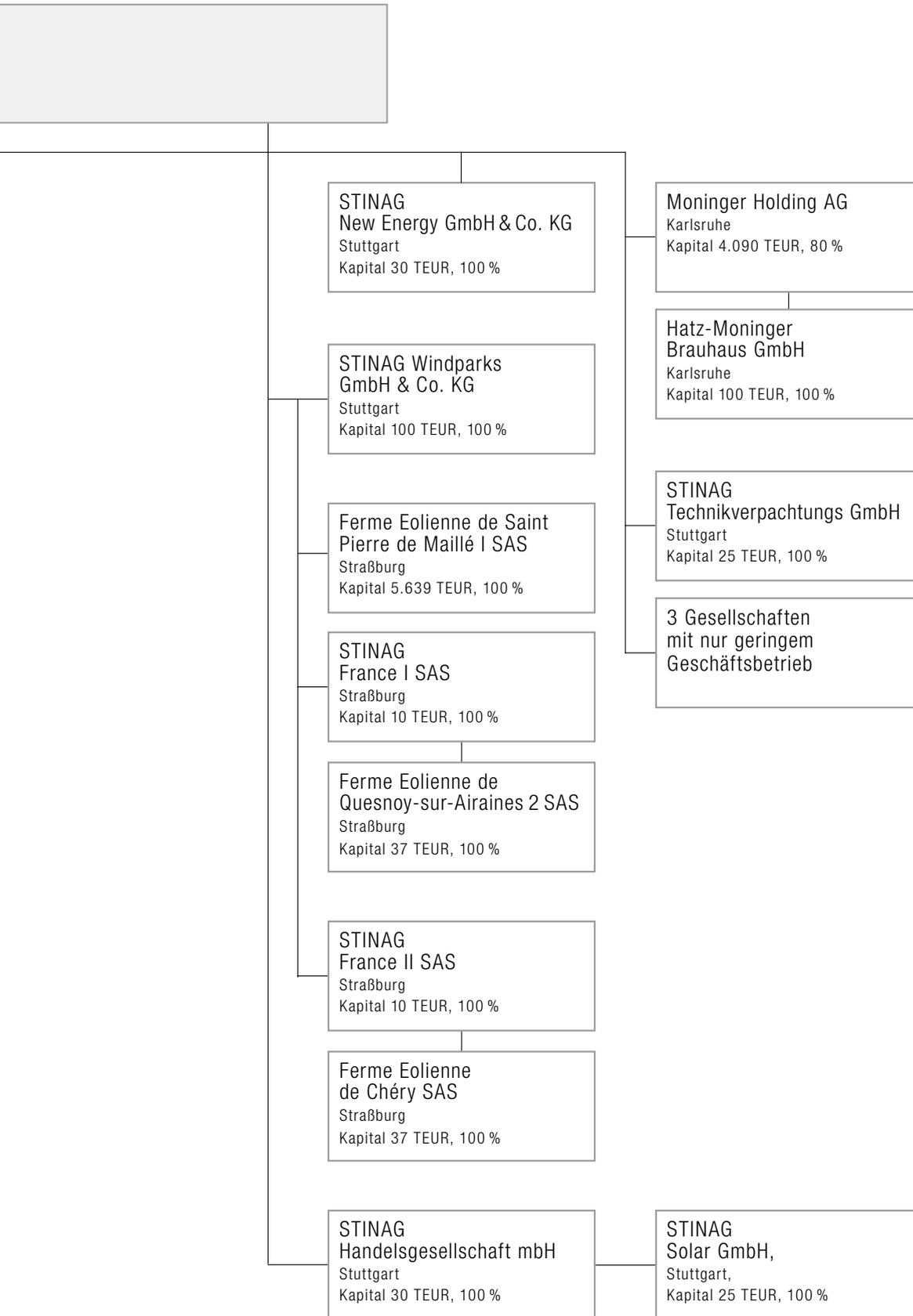


04

Anteilsübersicht







Impressum:

Herausgeber
STINAG Stuttgart Invest AG
Böblinger Straße 104
70199 Stuttgart
Postfach 104351
70038 Stuttgart
Telefon: (0711) 93313-600
Telefax: (0711) 93313-604
www.stinag-ag.de

Gestaltung und Satz:

Werbung etc.
Werbeagentur AG
Teckstraße 70
70190 Stuttgart
Telefon (0711) 28538-0
Telefax (0711) 28538-10
www.werbungetc.de

