

Geschäftsbericht 2016





Auszug aus unserem Immobilienportfolio:

- 1 Rotebühlplatz 2, 4, 18
- 2 Calwer Straße 13, 25, 32, 41, 64
- 3 Gymnasiumstraße 1
- 4 Königstraße 45, 51
- 5 Pariser Platz 7
- 6 Hirschstraße 31
- 7 Marktstraße 6

Die Fürstl. 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 Gärten und wasser künste.
H. Die Stift kirch. I. Das Rathhaus. K. Spital kirch.
L. Eslinger Vorstad. M. S. Leonharts kirch.



Wohnimmobilie De La Paz in München



Kennzahlen der STINAG Stuttgart Invest AG

	2016	2015	2014	2013	2012
Jahresüberschuss (Mio. EUR)	11,7	11,7	27,6	11,5	11,5
Ausschüttungssumme (Mio. EUR)	11,2	11,2	11,2	11,2	11,2
Ergebnis (EUR je Aktie)	0,79	0,79	1,86	0,77	0,77
Dividende (EUR je Aktie)	0,75	0,75	0,75 ¹⁾	0,75 ¹⁾	0,75 ¹⁾

¹⁾ Dividende inklusive Sonderbonus

Kennzahlen des STINAG Stuttgart Invest AG Konzerns

6

	2016	2015	2014	2013	2012
Umsatz (Mio. EUR)	37,3 ¹⁾	41,1 ¹⁾	41,4	47,9	47,3
Eigenkapital (Mio. EUR)	175,1	169,1	171,7	176,1	185,7
Jahresergebnis (Mio. EUR)	17,0	8,6	6,8	1,7	-10,3
Investitionen (Mio. EUR)	48,3	8,1	8,8	4,5	34,2
Abschreibungen (Mio. EUR)	7,4	9,7	10,1	10,7	9,2
Mitarbeiter (zum 31. 12.)	87	85	78	80	116

¹⁾ Unter Berücksichtigung der Neudefinition der Umsatzerlöse nach dem Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG).

Brief an die Aktionäre	8
Bericht des Aufsichtsrates	10
Mitglieder des Vorstandes	12
Mitglieder des Aufsichtsrates	13
Zusammengefasster Lagebericht	14
Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung	16
Geschäftsverlauf der STINAG Stuttgart Invest AG	18
Geschäftsverlauf im STINAG Konzern	21
Sonstige Erläuterungen und Angaben	26
Jahresabschluss	30
Bilanz	32
Gewinn- und Verlustrechnung	33
Entwicklung des Anlagevermögens	34
Anhang	36
Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk	45
Konzernabschluss	46
Konzernbilanz	48
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	49
Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals	50
Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens	52
Konzern-Kapitalflussrechnung	54
Konzernanhang	55
Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk	69
Anteilsübersicht	70

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das Geschäftsjahr 2016 der STINAG-Gruppe war von der Zukunftsausrichtung des Immobilienportfolios und der konsequenten Beendigung des Geschäftsbereiches Erneuerbare Energien bestimmt. Damit wurde die nachhaltige Unternehmensentwicklung weiter ausgebaut.

Die Rahmenbedingungen des Kapitalmarktes haben auch in diesem Jahr den Nachfragedruck innerhalb der Assetklasse „Immobilien“ auf sehr hohem Niveau, mit steigenden Preisen für Bestandsobjekte als auch für Immobilienentwicklungen, gehalten. Diese Immobilienmarktsituation führte wie in den vergangenen zwei Jahren dazu, dass eigene Projektentwicklungen im Fokus der Investitionen standen. Hierbei achteten wir besonders auch auf die langfristig zukunftssträchtigen Immobilienarten wie Pflege- und Wohnimmobilien, die auf die neuesten Nutzungsanforderungen ausgerichtet sind.

So haben wir in 2016 bzw. Anfang 2017 drei große Projektentwicklungen nach Fertigstellung in unseren Bestand übernommen. Die aus unserem Erbbauobjekt entwickelte Wohnimmobilie „De La Paz“ in bester Lage von München wurde im Oktober 2016 planmäßig, nach knapp 14 Monaten Bauzeit, fertiggestellt. Das Objekt zeichnet sich durch eine moderne und zugleich zurückhaltende Architektur aus. Die 79 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen, wovon 16 Wohnungen barrierefrei sind und jede Wohnung über einen Tiefgaragenstellplatz verfügt, sind vollständig vermietet und generieren eine attraktive Rendite, unabhängig von Konjunktureinflüssen. Dies insbesondere deshalb, da der Standort München nicht nur heute, sondern auch in der Zukunft weiter an Attraktivität gewinnen wird. Des Weiteren realisierten wir zwei Projekte der Assetklasse „Pflege- und Seniorenimmobilien“. Die Senioren- und Pflegeresidenz in Böblingen Flugfeld, mit 50 stationären Einzelpflegeplätzen und 24 altersgerechten Wohneinheiten, konnte im Juni 2016 an das Wohlfahrtswerk für Baden-Württemberg übergeben werden. Das Seniorendomizil in Freiburg, mit 96 Pflegeeinzelappartements, wurde Ende 2016 fertiggestellt und von der AWO Bezirksverband e. V. Anfang 2017 übernommen. Beide Objekte sind auf mindestens 20 Jahre an renommierte Betreiber fest vermietet und befinden sich, entsprechend der regionalen demografischen Entwicklung der Bevölkerung, in sehr guten Einzugsgebieten. Mit diesen Investitionen ist ein großer Schritt im Hinblick auf eine weitere Risikodiversifikation und Nachhaltigkeit des Immobilienportfolios der STINAG-Gruppe erfolgt.

Die Entwicklung unseres Großprojektes, das Kongresshotel am Stuttgarter Flughafen, ist ebenso vorangeschritten. Nachdem im ersten Halbjahr 2016 die unterhalb des Hotelgrundstücks verlaufende Trassenführung der Deutsche Bahn AG und der Ausbau der Linie U6 der Stuttgarter Straßenbahnen AG im Rahmen von Stuttgart 21 weitestgehend geklärt und damit eventuelle Risiken minimiert werden konnten, stand dem Abschluss des Erbbaurechtsverhältnisses mit der Flughafen Stuttgart GmbH sowie des langfristigen Pachtvertrages mit der Mövenpick-Gruppe als zukünftigen Betreiber nichts mehr im Weg. Baubeginn war im September 2016. Bis zur geplanten Fertigstellung Ende 2018 wird an einem 1A-Standort mit direkten Verkehrsverbindungen in Stuttgart, in unmittelbarer Nähe zum Internationalen Kongresscenter der Landesmesse, ein 4-Sterne-Komplex mit neun Ebenen gebaut. Neben den zwei Tiefgaragenebenen werden auf sieben Geschossen 262 Zimmer und Suiten sowie ein in Stuttgart einzigartiger Konferenz- und Bankettbereich mit einer Fläche von 1.500 m² realisiert.

Trotz derzeit äußerst hohen Kaufpreisen für Geschäftshäuser in Stuttgart konnte Anfang 2016 ein vollvermietetes Einzelhandels- und Bürohaus mit einer Nutzfläche von 2.100 m² in bester Stuttgarter Citylage zu angemessenen Konditionen erworben werden.

Aus Verkäufersicht betrachtet, nutzten wir die attraktiven Marktbedingungen und somit das hohe Preisniveau im Rahmen der strategisch basierten Veräußerungen zur Optimierung unseres Immobilienportfolios aus. Im Fokus stand dabei der Verkauf unserer Objekte in Dresden; damit halten wir nunmehr alle unsere Objekte im süddeutschen Raum. Ergänzend verkauften wir vor allem unsere noch aus der Brauereizeit stammenden Gastronomieteileigentumsobjekte im Raum Stuttgart.

Der Konzernstrategie folgend, wurden in 2016 die Aktivitäten im Geschäftsbereich Erneuerbare Energien beendet. Nachdem sich der Konzern bereits im Jahr 2013 von den Risiken des Windparkprojektentwicklungsgeschäftes befreit hatte, konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr das Windparkportfolio in Frankreich verkauft werden.

Der Geschäftsbereich Getränke steht einer immer schwieriger werdenden Lage gegenüber. Der Biermarkt, geprägt zum einen von den großen Brauereikonzernen, zum anderen von den Kleinstbrauereien, bietet den mittelständischen Brauereibetrieben nur einen äußerst geringen Spielraum zum Überleben. Die strategische Zukunftsausrichtung der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH ist von diversen Gegebenheiten abhängig, die bei jeglicher Entscheidung ins Kalkül gezogen werden müssen.

Konzernweit werden wir uns auch im Geschäftsjahr 2017 weiter auf die Entwicklung von Immobilienprojekten, den Bau des Kongresshotels am Stuttgarter Flughafen sowie auf die Revitalisierung von Bestandsobjekten konzentrieren. Die Investitionen in attraktive Immobilien, insbesondere Geschäftshäuser, zu langfristig realistischen Konditionen verfolgen wir zwar weiter, hierbei sind jedoch die jeweiligen infrage kommenden Objekte in Richtung zukunftsorientierte Nutzungskonzepte auf den Prüfstand zu stellen. Dies vor allem im Hinblick auf die in den kommenden Jahren vehementen Veränderungen der Nutzungsanforderungen an Einzelhandels- und Büroflächen. Besonders wichtig ist dies auch bei der Revitalisierung unserer Bestandsobjekte.

Die strategischen Desinvestitionen innerhalb des bestehenden Immobilienportfolios werden spätestens Ende des Geschäftsjahres 2017 abgeschlossen werden.

An der Entwicklung der STINAG-Gruppe sollen auch in diesem Jahr unsere Aktionärinnen und Aktionäre in gewohntem Maße partizipieren. Wir werden daher der Hauptversammlung vorschlagen, für das Geschäftsjahr 2016 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 2016 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 2016 fanden vier Aufsichtsratssitzungen – zwei 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 Finanzbereich erörtert. Insbesondere war die weitere strategische Ausrichtung der Gesellschaft sowie deren Geschäftsfelder und ihrer wesentlichen Tochtergesellschaften – mit den Schwerpunkten Entwicklungen im Immobilienbereich, Beendigung des Engagements im Bereich Windenergie, mögliche Entwicklungen bei den unternehmerischen Beteiligungen im Getränkebereich und Fragen der Unternehmensplanung – Gegenstand der Aufsichtsratssitzungen. 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 Zukunftsausrichtung im Getränkebereich.

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 der Verkauf des Windparkportfolios in Frankreich, im Geschäftsbereich Immobilien der Erwerb eines Geschäftshauses und einer Beteiligung an einer Pflegeimmobilie nach deren Fertigstellung, die Realisierung des Wohnhauses De La Paz, die Projektentwicklung Kongresshotel am Flughafen Stuttgart und die Veräußerungen von Geschäfts- und Wohnimmobilien. Weiterer Prüfungsaspekt war der Fortgang der Geschäftsentwicklung der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH und der Moninger Holding AG.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG und der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 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 sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers lagen allen Aufsichtsräten rechtzeitig vor und wurden in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates am 30. März 2017 unter Teilnahme des Abschlussprüfers beraten. Er berichtete über das Ergebnis seiner Prüfung und gab dazu Auskünfte. Die vom Abschlussprüfer und Aufsichtsrat vorgenommenen Prüfungen haben keinen Anlass zu Beanstandungen gegeben. Nach dem abschließenden Ergebnis dieser Prüfungen sind Einwendungen nicht zu erheben. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Konzernabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG für das Geschäftsjahr 2016 gebilligt. Der Jahresabschluss ist gemäß § 172 AktG festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes schließt sich der Aufsichtsrat an. Der Aufsichtsrat hat ferner den vom Vorstand gemäß § 312 AktG erstellten Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen geprüft und in Ordnung befunden.

Veränderungen im Aufsichtsrat und Vorstand

Herr Dr. Hans-Christoph Maulbetsch hat sein Amt im Aufsichtsrat der Gesellschaft mit Wirkung zum Ablauf des 13. Juni 2016 niedergelegt. Von diesem Zeitpunkt an gehörte dem Aufsichtsrat der Gesellschaft nicht mehr die zur Beschlussfähigkeit nötige Anzahl von drei Mitgliedern (§ 108 Abs. 2 S. 3 AktG) an. Aus diesem Grund wurde nach § 104 Abs. 1 S. 1 AktG ein Antrag zur Bestellung eines Ergänzungsmitgliedes des Aufsichtsrates der STINAG Stuttgart Invest AG gestellt. Mit Wirkung zum 03. August 2016 wurde seitens des Gerichts Herr Robin von Gemmingen zum Ergänzungsmitglied des Aufsichtsrates bestellt.

Herr Achim Kern ist zum 31. Dezember 2016 aus dem Vorstand der STINAG Stuttgart Invest AG ausgeschieden.

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 2017

Der Aufsichtsrat

Wolfgang Elkart, Vorsitzender

Mitglieder des Vorstandes

Heike Barth

Diplom-Ökonomin
Vorstandsvorsitzende

Aufsichtsratsmitglied bei folgenden
Gesellschaften:

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

Peter May

MBA Harvard
stv. Vorstandsvorsitzender

Achim Kern

Diplom-Betriebswirt (FH)
(bis 31.12.2016)

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
Rechtsanwalt
stv. Vorsitzender

Dr. Hans-Christoph Maulbetsch

Stuttgart
Rechtsanwalt
(bis 13.06.2016)

Robin von Gemmingen

Berlin
Diplom-Kaufmann
(seit 03.08.2016)

01 Zusammengefasster Lagebericht





Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die Weltwirtschaft ist im Jahr 2016 weiterhin moderat gewachsen. Nach wie vor wurde diese Entwicklung zu großen Teilen von der expansiven Geldpolitik getragen. Dies trotz europäischer und transatlantischer Turbulenzen, wie das Ergebnis der Volksbefragung im Vereinigten Königreich zur Mitgliedschaft in der Europäischen Union (EU), verbunden mit dem Anstieg der Unsicherheit auf den Finanzmärkten, der wiedererwachten Diskussion um die europäische Staatsschuldenkrise (Italien und Griechenland) und die Zuspitzung der Flüchtlingsproblematik. Hinzu kamen geopolitische Unsicherheiten sowie spürbare Deglobalisierungstendenzen wie die Spannungen bezüglich des internationalen Handelsabkommens TTIP zwischen der EU und den USA oder der Austritt der USA aus dem Transpazifischen Handelsabkommen TTP.

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland zeigte sich in einem sehr guten Zustand. So stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2016 um 1,9 % an, so stark wie seit 2011 nicht mehr. Ausschlaggebend waren hier die Ausgaben für den privaten Konsum mit + 2,0 % sowie der staatliche Konsum mit + 4,2 % gegenüber dem Vorjahr. Daneben entwickelte sich das Baugewerbe überdurchschnittlich, die Bauinvestitionen mit + 3,1 % nahmen kräftig zu, was vor allem auf höhere Investitionen für Wohnbauten zurückzuführen ist.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten liegt auf einem sehr hohen Niveau. Im Jahresdurchschnitt wurde die Wirtschaftsleistung in Deutschland von rund 43,5 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Die Arbeitslosenquote wird sich damit wohl langfristig auf rund 6 % stabilisieren. Die Arbeitsmarktintegration von Flüchtlingen wird sich hingegen erst nach und nach in Form von einer höheren Erwerbstätigkeit auswirken. Unverminderten Rückenwind erhielt die Binnenwirtschaft von den Unternehmensinvestitionen, bedingt durch die weiter anhaltende Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB), die das Finanzierungsumfeld für Unternehmen weiterhin extrem günstig hält. Trotz der weltwirtschaftlichen, zum Teil negativen Einflüsse, bewegte sich der Export nach wie vor auf einem soliden Stand, so dass eine gute Auslastung der Produktionskapazitäten sowie steigende Gewinne die Folge sind.

Entwicklung des Immobilienmarktes

Der deutsche Immobilienmarkt boomt nunmehr schon seit sieben Jahren. Deutschland hat sich aufgrund seiner ausgezeichneten wirtschaftlichen und monetären Rahmenbedingungen sowie des robusten Arbeitsmarktes als zukunftsorientierter Standort für in- und ausländische Investoren bewährt. Erste Vorboten zur Korrektur des unverändert hohen Geldvolumens sowie des Zinsumfeldes sind jedoch erkennbar und könnten den Nachfragedruck von der

Assetklasse Immobilien etwas nehmen. So signalisiert möglicherweise die in den USA vollzogene Zinswende sowie die Rückkehr deutscher Staatsanleihen in den positiven Verzinsungsbereich eine langsame Trendwende. Die geldpolitischen Maßnahmen der EZB und der Federal Reserve Bank werden die Zinsen aber aller Voraussicht nach weiter auf einem historisch niedrigen Niveau halten.

Der deutsche Gewerbeinvestmentmarkt verzeichnete im Kalenderjahr insgesamt Verkäufe in Höhe von 52,7 Milliarden Euro und damit das dritthöchste jemals erfasste Transaktionsvolumen. Zugleich dürften die Höchstpreise nahezu erreicht, in manchen Klassen bereits überschritten sein.

Das Volumen von verkauften Handelsimmobilien ist gegenüber dem Vorjahr um 38 % auf 12,9 Milliarden Euro gesunken. Ausschlaggebend war das stark verknappte Angebot an großvolumigen Core-Produkten (Geschäftshäuser, Shoppingcenter, Warenhäuser). Unter Renditegesichtspunkten rückt für den stationären Handel der stark und schnell wachsende Onlinehandel noch weiter in den Fokus. Tendenzen sind bereits erkennbar; der Handel fordert kleinere Flächen, größtenteils nur noch eingeschossig. Sinkende Mieten könnten die Folge sein.

Mit einem Anteil von 23,7 Milliarden Euro und einer Steigerung von 2 % im Vergleich zum Vorjahr war die Assetklasse der Büroimmobilien erneut die mit Abstand gefragteste Nutzungsart am Gewerbeinvestmentmarkt. Die hohe Nachfrage ist auf die derzeit äußerst attraktiven Perspektiven auf dem Bürovermietungsmarkt zurückzuführen. Deutschlandweit sind seit Ende 2015 bei Investitionen in gewerbliche Büroimmobilien stark verminderte Spitzenrenditen zu verzeichnen.

In den sieben größten deutschen Städten ist insgesamt eine Rekordzuwanderung sowie ein akuter Neubaubedarf für Wohnungen festzustellen. Steigende Miet- und Kaufpreise sind die Folge. Nach fünf Boomjahren herrschen auf den Wohnungsmärkten in den Top-Städten Deutschlands erhebliche Preisüberhebungen, eine Überhitzung zeigt sich bereits jetzt in Berlin, Hamburg, Frankfurt, möglicherweise in München.

Als Teilbestandteil des Wohnungsmarktes etabliert sich zunehmend der Mikroappartementmarkt. Die Gründe hierfür sind vielfältig, da diese Entwicklung durch demografische als auch soziale Komponenten bedingt ist. Auf der einen Seite sind die immer später stattfindende Familiengründung, die berufliche Mobilität sowie der schlichte Bedarf an kleinen bezahlbaren Wohnungen kennzeichnend. Auf der anderen Seite führt die Alterung der Bevölkerung zu einer steigenden Anzahl von Single-Haushalten, so dass Mikrowohnungen auch barrierearm ausgestattet werden sollten. Dabei bieten Lagen mit guter Infrastruktur zu Groß- und Universitätsstädten wie München oder Stuttgart dem risikoaffinen Anbieter eine hohe Marktsicherheit.

Die Assetklasse Hotel verzeichnete deutschlandweit in 2016 ein Transaktionsvolumen von 5,2 Milliarden Euro, was gegenüber dem Vorjahr einer Steigerung von 15 % entspricht. Ausländische Investoren agierten im Geschäftsjahr investitionsfreudiger, sie nahmen einen Anteil von 54 % ein. Erneut waren Hotels der 3- und 4-Sterne-Kategorie sehr begehrt.

Das Nischensegment der Pflege- und Gesundheitsimmobilien zählt auch im Jahr 2016 weiterhin zu den Wachstumsmärkten. Der derzeitige Bestand von 800.000 Pflegebetten wird aufgrund der demografischen Bevölkerungsstruktur in den nächsten rund fünfzehn Jahren eine zusätzliche Kapazität von gut 300.000 Plätzen erfordern. Es ist allerdings davon auszugehen, dass sich die Betreiberanzahl weiter konsolidieren wird; überlebensfähig sind lediglich etablierte Pflegeeinrichtungen. Weiterhin verschiebt sich das Transaktionsgeschehen auf kleinere Standorte. Obwohl die Preise für Pflegeimmobilien in den vergangenen Jahren stark gestiegen sind, ist eine Überhitzung des Marktes derzeit nicht erkennbar. Dies zeigt sich auch daran, dass die Kaufpreisfaktoren bei Core-Objekten noch deutlich unter denen für Gewerbe- oder Wohnimmobilien liegen.

Der Logistik- und Industrieinvestmentmarkt befindet sich im Wandel und zeigt interessante Tendenzen für Investoren auf. So waren im Jahr 2016 Unternehmen im Industrie- und Logistiksektor mit Abstand die größten Nettoverkäufer dieser Immobilienklasse. Die Nutzung der Immobilie durch den Eigentümer wandelt sich somit stärker zum Vermietungsmarkt und bietet vielversprechende Perspektiven für institutionelle Anleger.

Stuttgart selbst gilt auch weiterhin als einer der gefragtesten Investmentstandorte in Deutschland. So haben die einzelnen Assetklassen des Immobilienmarktes allesamt eine gute Performance aufgezeigt. Die natürlich gegebenen Lagebedingungen der Schwabenmetropole begrenzen aber die Wachstumsmöglichkeiten, so dass peripher gelegene Standorte für Immobilieninvestments stetig an Attraktivität zunehmen. Stuttgart konnte sein Transaktionsvolumen auf einen neuen Höchstwert von 1,8 Milliarden Euro steigern. Durch die hohe Nachfrage müssen Erwerber allerdings verminderte Renditen akzeptieren.

Den Einzelhandelsimmobilienmarkt betrachtend, ist es den Einzelhändlern in der baden-württembergischen Landeshauptstadt mit seiner überdurchschnittlichen Zentralität und einer hohen Kaufkraft der Konsumenten gut gelungen, die Sogwirkung des Wandels bislang noch auszubalancieren. Ein nach unten korrigiertes Mietniveau, vor allem infolge des wachsenden Onlinehandels, ist in den traditionellen Fußgängerzonen mit 1A-Lagen bisher noch nicht spürbar zu verzeichnen, allerdings zu erwarten. In Stuttgart hatte die Eröffnung der großen Shoppingcenter Gerber oder Milaneo bisher keinen merklichen Einfluss auf die Passantenfrequenz der traditionellen Einkaufsmeilen. Die für 2017 geplanten Eröffnungen

des Dorotheen Quartiers mit einem Mietermix aus internationalen Premium- und Luxusbrands und des Karstadt-Projektes werden jedoch kritisch betrachtet, da Top-Lagen wie der König-, Calwer- oder Marktstraße weiter Kaufkraft entzogen wird.

Der Markt für Büroimmobilien ist auch in Stuttgart sehr angespannt. Die Leerstandsquote hat hier einen historischen Tiefstand erreicht. Infolge des Nachfrageüberhangs für Büroinvestments sind die Spitzenrenditen so stark gefallen, wie an keinem der anderen Topstandorte in Deutschland.

Die Metropolregion Stuttgart verzeichnet derzeit 5,4 Millionen Menschen. In Stuttgart wird erwartet, dass die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2020 auf rund 650.000 ansteigt. Dies führt auch im sogenannten „Speckgürtel“ um Stuttgart zu einem akuten Flächenmangel. Seitdem die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt größer geworden ist, zeigt die Wanderungsbewegung innerhalb der Region auf, dass Stuttgart in zunehmendem Maße Bürger an die Kommunen in unmittelbarer Umgebung verliert. Der angespannten Lage geschuldet, dürfte dieser Suburbanisierungstrend wohl anhalten. Im Fazit aber führen der innerdeutsche Zuzug sowie die ausländische Zuwanderung zu einem weiteren Ansteigen der Einwohnerzahlen. Die Preisspirale dreht sich weiter aufwärts. Daher ist davon auszugehen, dass vor allem in Stuttgart die Mieten dauerhaft über dem bundesweiten Schnitt liegen werden. Preissteigerungen für Wohnungsmieten sind aber unabhängig von Stuttgart flächendeckend bis in die D-Stände messbar.

Entwicklung des Bier- und Getränkemarktes

Die deutsche Brauwirtschaft konnte im Jahr 2016 mit einem Gesamtbeerabsatz von rund 96 Millionen Hektoliter das Niveau des Vorjahres halten. Exportbereinigt erreichte jedoch der Bierabsatz in Deutschland ein Rekordtief von 79,0 Millionen Hektoliter und damit ein weiteres Minus von 0,7 %. Ausschließlich die Bierexporte, die im vergangenen Jahr ein Plus von 4,0 % erzielten, retteten den Bierabsatz in 2016; verantwortlich hierfür war der Mengenzuwachs durch das Auslandsgeschäft mit den Überseeländern. Eine deutlich negativere Absatzentwicklung innerhalb Deutschlands konnte nur durch die breiter werdende Markenvielfalt der rund 1.400 deutschen Brauereien und durch die ungebrochen hohe Nachfrage nach alkoholfreien Bieren und regionalen Spezialitäten verhindert werden. Dieses Bild zeigte sich im abgelaufenen Jahr ebenfalls für Baden-Württemberg; auch hier konnte der weiter rückläufige Trend des Bierkonsums nicht gestoppt werden, so dass der Bierabsatz um 3,0 % zurückging. Der demografische Wandel, die starken Kostensteigerungen sowie der hohe Wettbewerbsdruck und der unverantwortliche Preiskampf des Handels stellen die Braubranche in den kommenden Jahren vor extreme Herausforderungen.

Geschäftsverlauf der STINAG Stuttgart Invest AG

18

Das Geschäftsjahr 2016 der STINAG Stuttgart Invest AG ist weitestgehend planmäßig verlaufen. Kennzeichnend waren der Beteiligungserwerb an der STINAG Seniorenresidenz Böblingen GmbH & Co. KG, die die Pflegeimmobilie Böblingen Flugfeld im Bestand hält, der Erwerb eines Geschäftshauses in bester Stuttgarter Citylage zu einem Kaufpreis von rund 11,5 Millionen Euro, Veräußerungen von Bestandsobjekten ohne renditeorientierte Entwicklungsperspektive sowie Immobilieninvestitionen in Form von Darlehensgewährungen an Tochtergesellschaften. Für die Wohnimmobilienentwicklung De La Paz in München, die beiden Pflege- und Seniorenobjekte in Böblingen und Freiburg sowie den Bau des Kongresshotels am Stuttgarter Flughafen wurden insgesamt 19,9 Millionen Euro ausgereicht.

Die aus Verkäufersicht weiter äußerst positiven Marktbedingungen konnten auch in 2016 bei der fortgeführten Bereinigung des Immobilienportfolios ausgenutzt werden. Hierbei wurden insgesamt sieben Bestandsobjekte ohne wirtschaftlich sinnvolle Projektierungsmöglichkeit verkauft.

Daneben führte die Veräußerung des Windparkportfolios in Frankreich zu entsprechenden Abgängen aus den Finanzanlagen.

Da der Mietvertrag des bisherigen Sitzes der STINAG-Gruppe in der Böblinger Straße 104 in Stuttgart Heslach Ende des Geschäftsjahres 2017 ohnehin ausgelaufen wäre, hat die Gesellschaft im September 2016 ihren Geschäftssitz in die Tübinger Straße 41 in der Stuttgarter Innenstadt verlagert und dort neue Räumlichkeiten bezogen.

Umsatz und Ergebnis

Der Anstieg der Umsatzerlöse ist im Wesentlichen auf das im Februar 2016 erworbene Geschäftshaus in bester Innenstadtlage von Stuttgart zurückzuführen. Gegenläufige Effekte waren durch den Verkauf der Uhlandstraße in Dresden im Dezember 2015 sowie weiterer kleinerer Objekte zu verzeichnen.

Die Objektverkäufe führten zu Veräußerungsgewinnen von 2,9 Millionen Euro. Aufgrund eines Sondereffektes im Vorjahr verminderten sich die sonstigen betrieblichen Erträge im Berichtszeitraum insgesamt um 1,4 Millionen Euro auf 3,4 Millionen Euro.

Das operative Ergebnis liegt nach in der Höhe unveränderten Abschreibungen und verringerten sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit 2,4 Millionen Euro nahezu auf Vorjahresniveau.

Im Geschäftsjahr 2016 wurde ein Zins- und Finanzergebnis von 14,9 Millionen Euro nach 10,4 Millionen Euro im Vorjahr erwirtschaftet. Die Immobiliientochtergesellschaften haben insgesamt Ergebnisse in Höhe von 13,7 Millionen Euro (Vorjahr: 9,8 Millionen

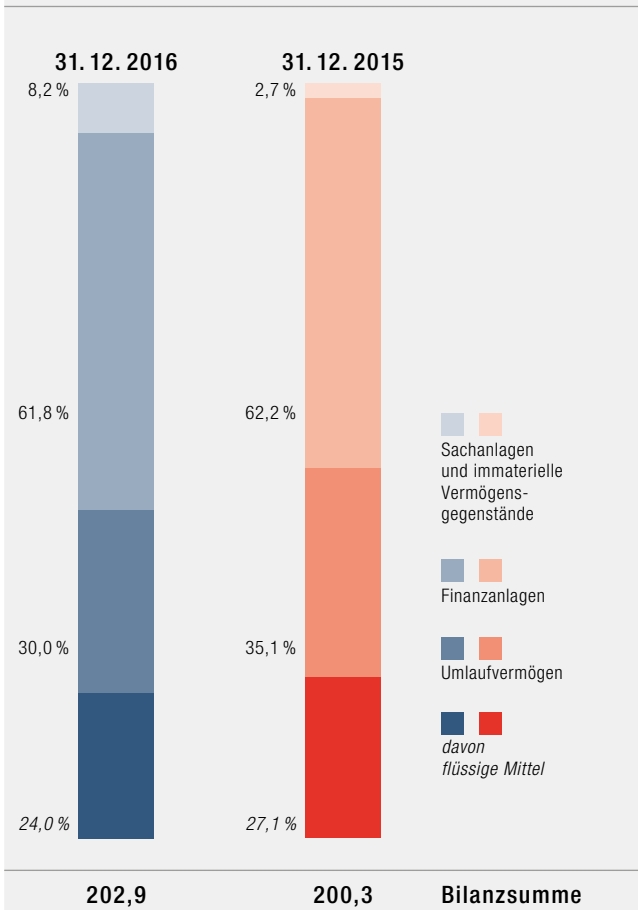
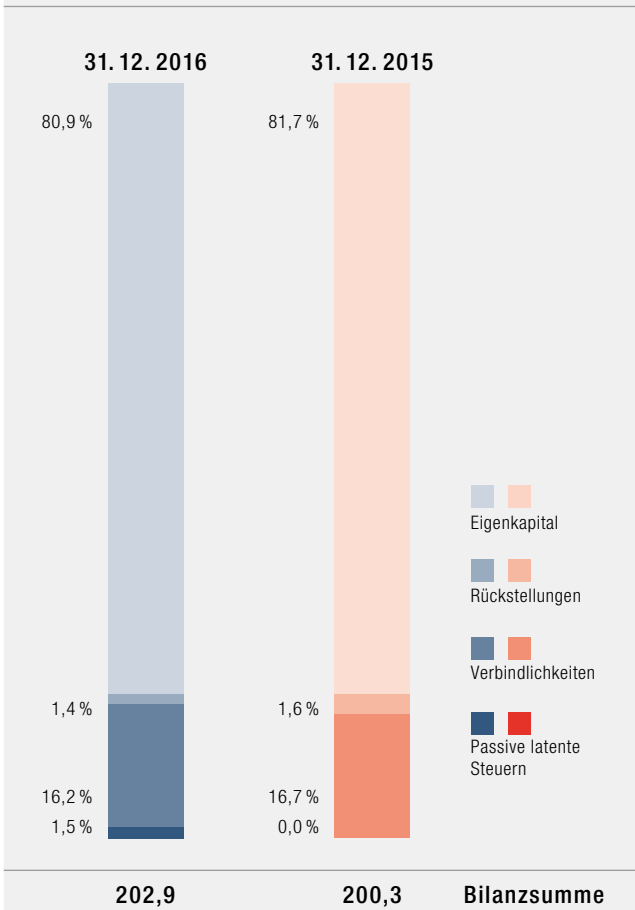
Euro) ausgeschüttet. Dieser Anstieg ist zum einen auf die zum Teil verbesserten Jahresergebnisse der Tochtergesellschaften, zum anderen auf die Ausschüttung der vororganschaftlichen Gewinnrücklagen der STINAG Dresden GmbH im Rahmen der im ersten Quartal 2017 vollzogenen Veräußerung der Geschäftsanteile an dieser Gesellschaft zurückzuführen. Ergebnisübernahmen im Rahmen von Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen haben Erträge von insgesamt 5,9 Millionen Euro generiert. Dieser Betrag beinhaltet in Höhe von 5,7 Millionen Euro einen Buchgewinn der Tochtergesellschaft STINAG Dresden GmbH, der durch die Veräußerung des Objektes in der Wallstraße in Dresden entstanden ist. Weitere Erträge in Höhe von 0,6 Millionen Euro resultieren aus Zinserträgen aus Ausleihungen an Tochtergesellschaften, aus dem in 2015 gewährten Mezzanindarlehen, welches Ende 2016 zurückgeführt wurde sowie aus Zinsen aus Geldanlagen. Die Erträge aus Finanzanlagen und sonstige Zinserträge betragen damit in Summe 20,2 Millionen Euro, nach 11,1 Millionen Euro im Vorjahr. Aufgrund von Sondereffekten im Rahmen der Geschäftstätigkeit als Holdinggesellschaft, der Beendigung des Engagements im Bereich der Windenergie sowie Zinsaufwendungen auf bestehende Bankdarlehen, stehen den Erträgen insgesamt Aufwendungen von 5,3 Millionen Euro gegenüber.

Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern und sonstigen Steuern von 2,6 Millionen Euro sowie passiven latenten Steuern von 3,0 Millionen Euro liegt der Jahresüberschuss mit 11,7 Millionen Euro auf dem Niveau des Vorjahres.

Kurzgefasste Ergebnisrechnung

in Mio. EUR	2016	2015
Umsatzerlöse ¹⁾	3,4	3,1
Sonstige betriebliche Erträge ¹⁾	3,4	4,8
	6,8	7,9
Abschreibungen	-0,5	-0,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3,9	-4,9
Operatives Ergebnis (EBIT)	2,4	2,5
Zins- und Finanzergebnis	14,9	10,4
Ergebnis vor Steuern	17,3	12,9
Ertragsteuern und sonstige Steuern	-5,6	-1,2
Jahresüberschuss	11,7	11,7

¹⁾ Umgliederung im Vorjahr unter Berücksichtigung der Neudefinition der Umsatzerlöse nach dem Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG).

Vermögensstruktur
(in Mio. EUR)**Kapitalstruktur**
(in Mio. EUR)**Vermögens- und Finanzlage sowie Kapitalentwicklung**

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2016 lag mit 202,9 Millionen Euro leicht über dem Vorjahresniveau. Das Sachanlagevermögen erhöhte sich im Wesentlichen durch den Erwerb eines Stuttgarter Geschäftshauses auf 16,6 Millionen Euro nach 5,3 Millionen Euro im Vorjahr und damit auf 8,2 % der Bilanzsumme. Die Anlagenquote beträgt zum Bilanzstichtag 70,0 %.

Das Umlaufvermögen verminderte sich um 9,6 Millionen Euro und beträgt damit 30,0 % der Bilanzsumme nach 35,1 % im Vorjahr. Diese Veränderung ist im Wesentlichen auf die Rückzahlung des gewährten Mezzanindarlebens in Höhe von 4,5 Millionen Euro zurückzuführen sowie auf eine investitionsbedingte Verminderung der flüssigen Mittel um 5,5 Millionen Euro auf 48,8 Millionen Euro. Damit lag der Finanzmittelbestand bei 24,0 % der Bilanzsumme nach 27,1 % im Vorjahr.

Auf der Passivseite betrug das Eigenkapital 164,3 Millionen Euro. Die Eigenkapitalquote beträgt damit 80,9 %.

Die Rückstellungen sind durch weniger notwendig gewordene Risikovorsorgen auf 2,9 Millionen Euro zurückgegangen.

Die Verbindlichkeiten mit 32,8 Millionen Euro beinhalten Darlehensverbindlichkeiten von 18,0 Millionen Euro als auch Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen von 14,5 Millionen Euro.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit erhöhte sich um 7,4 Millionen Euro auf 16,5 Millionen Euro.

Die Mittelzuflüsse aus dem Verkauf des Windparkportfolios, der Rückzahlung des Mezzanindarlebens und der Veräußerung von Bestandsobjekten sowie die Mittelabflüsse gegenüber Tochtergesellschaften im Rahmen von Immobilieninvestitionen und aus dem Erwerb des Stuttgarter Geschäftshauses führten zu einem Anstieg des Cashflow aus der Investitionstätigkeit auf -9,1 Millionen Euro nach -3,0 Millionen Euro im Vorjahr.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist aufgrund der Rückführung eines Bankdarlehens im Vorjahr auf -11,9 Millionen zurückgegangen und berücksichtigt die Dividendenausschüttung von 11,2 Millionen Euro für das Geschäftsjahr 2015.

Eckdaten der STINAG Aktie

Aktienart	Nennwertlose Inhaberstückaktien
ISIN	DE0007318008
WKN	731800
Handelssegment/ Börsenplätze	Freiverkehr Plus, Stuttgart Entry Standard, Frankfurt am Main (bis 28. Februar 2017) Basic Board, Frankfurt am Main (ab 01. März 2017 bis 30. Juni 2017) Freiverkehr m:access, München (ab 28. März 2017)
Reuters Kürzel	STGG.DE

20

Kennzahlen je Aktie

		2016	2015
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	21,95	23,30
Niedrigster Börsenkurs im Geschäftsjahr	EUR/Aktie	18,94	16,60
Börsenkurs am Jahresende	EUR/Aktie	20,70	20,45
Marktkapitalisierung (ohne eigene Aktien)	Mio. EUR	308,2	304,4
Dividende	EUR/Aktie	0,75	0,75
Ausschüttungsrendite	EUR/Aktie	3,62	3,67
Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV)	%	26,20	25,89
Ergebnis (ohne eigene Aktien)	–	0,79	0,79
Cashflow nach DVFA (ohne eigene Aktien)	EUR/Aktie	1,11	0,68

Geschäftsverlauf im STINAG Konzern

Das Geschäftsjahr 2016 des STINAG-Konzerns verlief planmäßig und war durch nachfolgende Ereignisse und Entwicklungen geprägt:

- Erwerb eines Geschäftshauses in Stuttgart.
- Fertigstellung der Wohnimmobilie De La Paz in München.
- Fertigstellung und Übergabe der Senioren- und Pflege-residenz in Böblingen an den Betreiber.
- Bau der zweiten Pflegeimmobilie in Freiburg.
- Fortgang der Entwicklung des Kongresshotels am Stuttgarter Flughafen und Baubeginn.
- Weitere Bereinigung des Immobilienportfolios.
- Verkauf des Windparkportfolios in Frankreich.
- Marktbedingter Rückgang der Umsatzerlöse und des operativen Ergebnisses im Getränkebereich.

Umsatz und Ergebnis

Die konzernweite Gesamtleistung lag zum Geschäftsjahresende 2016 bei 37,3 Millionen Euro, nach 41,1 Millionen Euro im Vorjahr. Diese rückläufige Entwicklung ist im Wesentlichen auf die Veräußerung des Windparkportfolios in Frankreich im April 2016 und damit auf die vorgenommene Entkonsolidierung der Windparkgesellschaften zurückzuführen. Bis dahin wurden aus dem Betrieb dieser Windparks Erlöse aus der Stromerzeugung von 2,5 Millionen Euro generiert. Damit wurde das Engagement im Bereich Erneuerbare Energien beendet.

Die im abgelaufenen Geschäftsjahr fertiggestellten Immobilienprojekte – Wohnobjekt De La Paz in München, Senioren- und Pflegeresidenz in Böblingen – sowie das erworbene Geschäftshaus in Stuttgart führten zu einem Anstieg der Umsatzerlöse im Immobilienbereich um 0,8 Millionen Euro auf 21,5 Millionen Euro. Im Rahmen der Veräußerung von Bestandsobjekten in 2016 wurden anteilige Mieterlösrückgänge verzeichnet. Die Getränkeerlöse lagen mit 11,6 Millionen Euro um 0,4 Millionen Euro unter dem Vorjahreswert. Dies ist vor allem auf die Absatzminderung im A-Markengeschäft der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH, trotz eines deutlich erhöhten Lohnbrauabsatzes, begründet.

Die Desinvestitionsstrategie im Immobilienbereich, nicht mehr renditestarke und zukunftssträchtige Objekte zu veräußern, wurde vor allem auch aufgrund der positiven Marktbedingungen in 2016 erfolgreich fortgeführt. Dies zeigt sich besonders bei den sonstigen betrieblichen Erträgen, die von 5,4 Millionen Euro auf 14,5 Millionen Euro anstiegen. Zudem beeinflusste der Entkonsolidierungserfolg in Höhe von 1,8 Millionen Euro aus dem Verkauf der Windparkgesellschaften sowie Auflösungen aus einem geringeren Rückstellungsbedarf diese Ertragsposition wesentlich.

Die Materialaufwendungen lagen trotz des deutlich erhöhten Lohnbrauabsatzes im Getränkebereich mit 6,7 Millionen Euro leicht unter Vorjahr. Hierzu trugen vor allem langfristig günstig

abgeschlossene Rohstoffkontrakte sowie rückläufige Aufwendungen für Handelswaren bei. Die Personalaufwendungen bewegten sich mit 6,2 Millionen Euro nahezu auf dem Niveau 2015. Zwar mussten Steigerungen infolge von Erhöhungen der Tariflöhne und des Personalbestandes im Getränkebereich verzeichnet werden, die jedoch durch geringere Aufwendungen für die Altersvorsorge kompensiert wurden.

Der deutliche Rückgang bei den Abschreibungen um 2,3 Millionen Euro auf 7,4 Millionen Euro sowie bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 0,3 Millionen Euro auf 9,5 Millionen Euro resultiert hauptsächlich aus dem Verkauf des Windparkportfolios im ersten Halbjahr 2016. Damit betrug das operative Ergebnis zum Geschäftsjahresende rund 22,0 Millionen Euro nach 13,9 Millionen Euro im Vorjahr.

Das Zins- und Finanzergebnis hat sich vor allem aufgrund gesunkener langfristiger Zinsaufwendungen infolge der Entkonsolidierung der Windparkgesellschaften um 0,9 Million Euro auf -1,7 Millionen Euro verbessert.

Unter Berücksichtigung der im Jahr 2016 angefallenen Steuern vom Einkommen und Ertrag sowie der sonstigen Steuern, konnte ein Konzernjahresergebnis zum 31. Dezember 2016 von 17,0 Millionen Euro und damit eine Erhöhung um 8,4 Millionen Euro verzeichnet werden.

Ergebnisentwicklung STINAG Stuttgart Invest AG Konzern

in Mio. EUR	2016	2015
Gesamtleistung ¹⁾	37,3	41,1
Sonstige betriebliche Erträge ¹⁾	14,5	5,4
	51,8	46,5
Materialaufwand	-6,7	-6,8
Personalaufwand	-6,2	-6,3
Abschreibungen	-7,4	-9,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9,5	-9,8
Operatives Ergebnis (EBIT)	22,0	13,9
Zins- und Finanzergebnis	-1,7	-2,6
Ergebnis vor Steuern	20,3	11,3
Ertragsteuern und Sonstige Steuern ¹⁾	-3,3	-2,7
Jahresüberschuss	17,0	8,6

¹⁾ Umgliederung im Vorjahr unter Berücksichtigung der Neudefinition der Umsatzerlöse nach dem Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG).

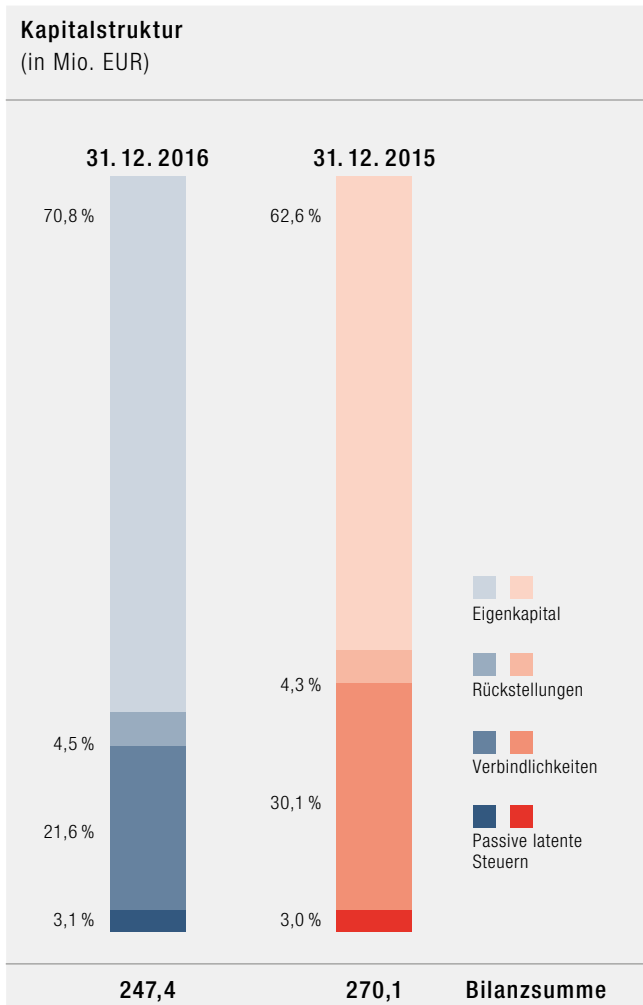
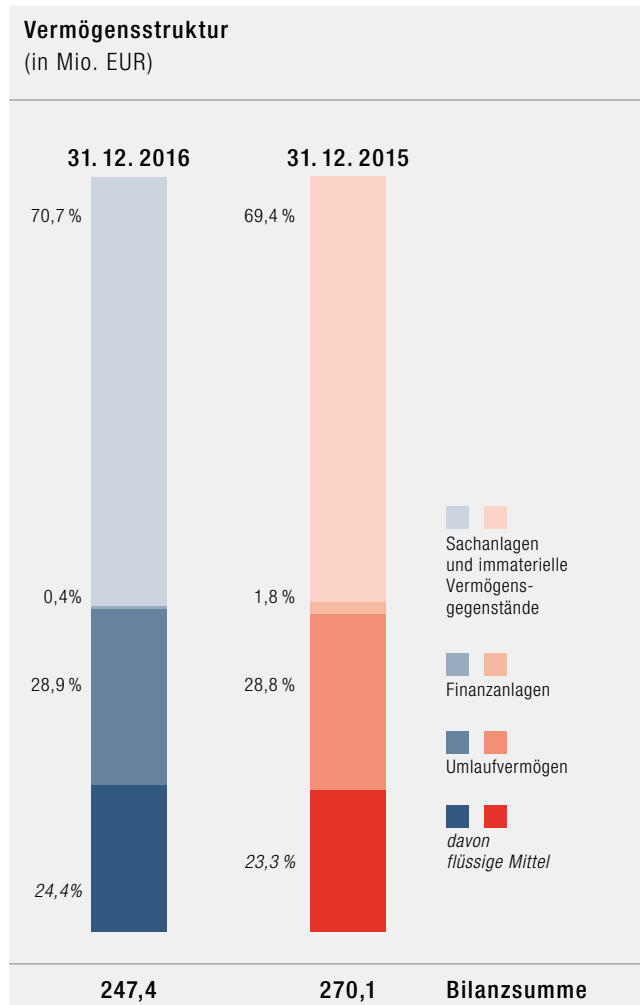
Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2016 verminderte sich von 270,1 Millionen Euro auf 247,4 Millionen Euro. Auf der Aktivseite hat sich das Anlagevermögen um 16,3 Millionen Euro auf 176,0 Millionen Euro und das Umlaufvermögen sowie die Rechnungsabgrenzungsposten um gesamt 6,4 Millionen Euro auf 71,4 Millionen Euro vermindert. Die prozentuale Aufteilung der Aktiva stellt sich damit gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert dar.

Die Bilanzpositionen Grundstücke und Gebäude zusammen mit den Anzahlungen und Anlagen im Bau haben sich durch den Erwerb einer Immobilie sowie die in den Bestand überführten und die in Entwicklung befindlichen Projekte um insgesamt 38,5 Millionen Euro erhöht, obwohl gegenläufige Effekte durch die Immobilienportfoliobereinigung zu verzeichnen waren. Die Bilanzpositionen Immaterielle Vermögensgegenstände und Technische Anlagen und Maschinen zeigten durch die Entkonsolidierung der Windparkgesellschaften einen Rückgang um 51,1 Millionen Euro. Aufgrund der Veräußerung bzw. Auflösung von zwei GbR-Anteilen

an Wohnimmobilien in Dresden sowie der Fertigstellung der Pflegeimmobilie in Böblingen reduzierten sich die Finanzanlagen um 3,7 Millionen Euro auf 1,1 Millionen Euro. Der Finanzmittelbestand von 60,3 Millionen Euro entspricht 24,4 % der Bilanzsumme nach 23,3 % im Vorjahr.

Auf der Passivseite ist das Eigenkapital um 6,0 Millionen Euro auf 175,1 Millionen Euro angestiegen und entspricht damit einem Anteil von 70,8 % der Bilanzsumme. Die Verbindlichkeiten haben sich um 27,7 Millionen Euro reduziert und betragen somit zum Bilanzstichtag 53,4 Millionen Euro. Diese Veränderung ist in Höhe von 26,7 Millionen Euro auf eine Abnahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zurückzuführen. Im Rahmen des Verkaufs der Windparkgesellschaften übernahm der Erwerber insgesamt Darlehen in Höhe von 40,7 Millionen Euro. Dem gegenüber wurde für die Wohnimmobilie De La Paz ein Betrag von 10,0 Millionen Euro und für die Seniorenresidenz in Böblingen ein Betrag von 4,0 Millionen Euro fremdfinanziert.



Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit im Geschäftsjahr 2016 betrug 12,8 Millionen Euro (Vorjahr: 16,4 Millionen Euro). Dies resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf der Windparkgesellschaften sowie der Objektveräußerungen.

Da sich die Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen mit den Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens weitestgehend ausgeglichen zeigten, lag der Cashflow aus der Investitionstätigkeit bei -0,8 Millionen Euro nach -3,9 Millionen Euro im Vorjahr. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ging vor allem aufgrund einer Darlehensaufnahme für die Wohnimmobilie De La Paz auf -11,8 Millionen Euro zurück (Vorjahr: -18,4 Millionen Euro).

Geschäftsbereich Immobilien

STINAG-Gruppe

Die seit dem Jahr 2012 verstärkte Fokussierung auf Immobilienentwicklungen, bedingt durch die Marktsituation mit anhaltend steigenden Preisen für Bestandsimmobilien, hat sich im Geschäftsjahr 2016 erfolgreich fortgesetzt.

So hat die STINAG-Gruppe im Oktober 2016 die Wohnimmobilienentwicklung De La Paz, in bester Münchner Wohnlage, fertiggestellt und voll vermietet. Das 22-Millionen-Euro-Objekt wird jährliche Mieterträge von ca. 1,4 Millionen Euro erwirtschaften. Die aus dem eigenen Bestand projektierte und im Geschäftsjahr 2016 fertiggestellte Wohnimmobilie kennzeichnet sich durch nachfolgende Eckdaten:

Eckdaten der Wohnimmobilie De La Paz

Immobilienart	Wohnimmobilie
Standort	München, Stadtteil Nymphenburg
Bruttogeschossfläche inklusive Tiefgarage	7.500 m²
Nettonutzfläche	6.000 m²
Wohnungen	79
Tiefgaragenstellplätze	79
Wohnungsgrößen	45 - 110 m², 2 - 4 Zimmer
Geschosse	6
Baubeginn	August 2015
Fertigstellung	Oktober 2016
Bauzeit	14 Monate
Investitionsvolumen	22 Millionen Euro
Beginn der Projektierung	2012
Entwicklung	Aus eigenem Bestandsobjekt

Die langfristige demografische Entwicklung der Bevölkerung in Deutschland war bereits in 2014 ausschlaggebend für die Erschließung der Assetklasse Senioren- und Pflegeimmobilien im Immobilienportfolio der STINAG-Gruppe. Im Juni 2016 konnte die Senioren- und Pflegeresidenz in Böblingen Flugfeld fertiggestellt und an den Betreiber, das Wohlfahrtswerk für Baden-Württemberg, übergeben werden. Das Investment lag bei 13,0 Millionen Euro und wird zu jährlichen Mieteinnahmen von rund 0,8 Millionen Euro führen.

Eckdaten der Seniorenresidenz Böblingen

Immobilienart	Senioren- und Pflegezentrum
Standort	Böblingen, Stadtteil Flugfeld
Bruttogeschossfläche inklusive Tiefgarage	8.500 m²
Nettonutzfläche	6.800 m²
Altersgerechte, betreute Wohneinheiten	24
Stationäre Pflegeplätze	50
Geschosse	6
Baubeginn	Juli 2014
Fertigstellung	Juni 2016
Bauzeit	2 Jahre
Investitionsvolumen	13 Millionen Euro
Entwicklung	Erwerb einer Projektierung
Betreiber	Wohlfahrtswerk für Baden-Württemberg
Mietdauer	20 Jahre mit Verlängerungsoption

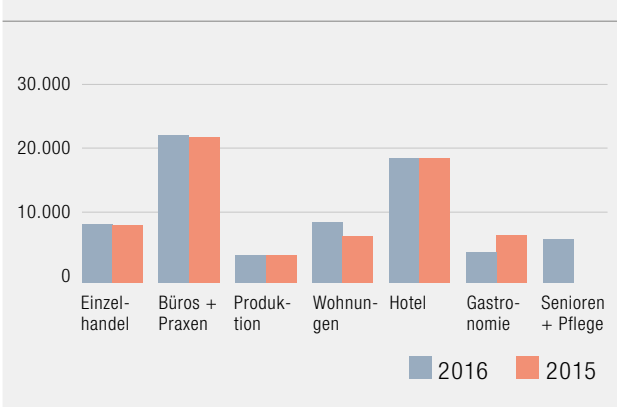
Im Geschäftsjahr 2016 wurde in Freiburg eine weitere Senioren- und Pflegeimmobilie auf dem Areal des alten Güterbahnhofs Nord errichtet, Anfang 2017 fertiggestellt und an den Betreiber, den AWO Bezirksverband e. V., übergeben. Das Investment liegt bei knapp 12,0 Millionen Euro und ist auf 20 Jahre vermietet. Das Seniorendomizil verfügt über 96 Einzelappartements auf rund 5.500 m² Nutzfläche.

Nach langjähriger Planung infolge von Unwägbarkeiten hinsichtlich der Trassenführung der Deutsche Bahn AG und der Stuttgarter Straßenbahnen AG im Rahmen des Großprojektes Stuttgart 21 erfolgte im September 2016 der Spatenstich für ein weiteres Großprojekt, das 4-Sterne-Kongresshotel am Stuttgarter Flughafen. Der Standort des Hotels befindet sich aufgrund der einzigartigen Verkehrsinfrastruktur – direkt am Flughafen Stuttgart und am geplanten ICE-Bahnhof mit Anbindung an die Endhaltestelle der Straßenbahn, in der Nähe der S-Bahn und der A 8 – in 1A-Lage.

Das Hotel entsteht in unmittelbarer Nachbarschaft zum Internationalen Kongresscenter der Landesmesse auf einer Grundstücksfläche von 6.400 m², das von der Flughafengesellschaft im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages auf 66 Jahre angepachtet wurde. Das 4-Sterne-Hotel wird mit einer Bruttogeschossfläche von rund 28.000 m² realisiert und erstreckt sich auf neun Ebenen. Es verfügt über 262 Zimmer und Suiten, ca. 200 PKW-Tiefgaragenstellplätze, einen 1.500 m² großen Konferenz- und Bankettbereich sowie einen Fitness- und Wellnessbereich. Der Restaurant- und Barbereich soll mit rund 250 Sitzplätzen ausgestattet sein. Das außergewöhnliche Hotel wird von dem Ulmer Architekturbüro mühlich, fink & partner geplant, die Innenarchitektur wird von dem bekannten Südtiroler Architekten und Designer Matteo Thun kreiert, der bereits das bestehende Mövenpick Hotel gestaltet hat. Generalunternehmer ist das Stuttgarter Bauunternehmen Wolff & Müller.

Das Investitionsvolumen für dieses Hotelprojekt liegt bei über 50,0 Millionen Euro; damit hat die STINAG-Gruppe an diesem Standort, zusammen mit dem Bestandshotel, knapp 100,0 Millionen Euro investiert. Betreiber wird nach Fertigstellung Ende 2018 die Mövenpick-Gruppe sein, die bereits seit 2007 das Bestandshotel angepachtet hat.

Immobilienbestand der STINAG-Gruppe
(m²)

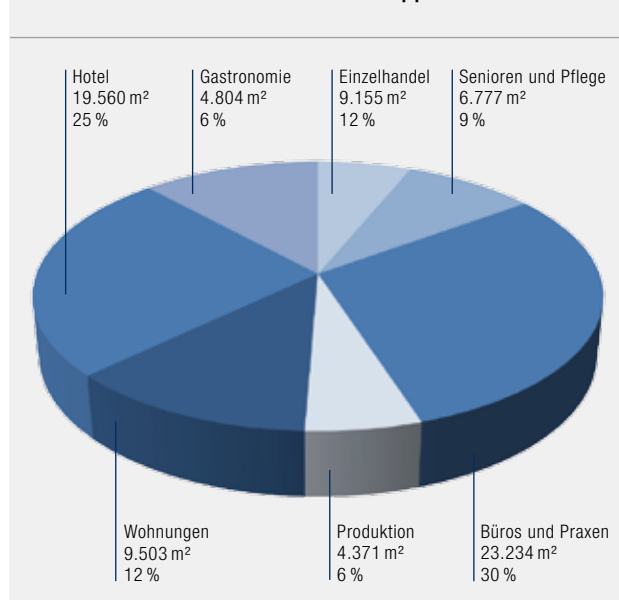


In der STINAG-Gruppe fanden neben den Objektverkäufen der Muttergesellschaft in 2016 auch Immobilienveräußerungen der Tochtergesellschaften im Rahmen der strategischen Ausrichtung statt. Unter Ausnutzung der weiterhin positiven Marktlage für Verkäufe wurden in Dresden, aufgrund der Entscheidung sich aus diesem Standort zurückzuziehen, zwei Wohnimmobilien sowie ein Einzelhandelsobjekt veräußert. Darüber hinaus konnten in Stuttgart zwei weitere Objekte erfolgreich am Markt platziert werden. Konzernweit führten diese Verkaufstransaktionen zu Veräußerungsgewinnen aus Anlageabgängen von 10,9 Millionen Euro.

Im Geschäftsjahr 2016 stieg der Immobilienbestand infolge des Erwerbs des Stuttgarter Geschäftshauses, der Fertigstellungen der Wohnimmobilie De La Paz in München sowie der Senioren- und Pflegeimmobilie in Böblingen um 10,6 % auf 77.400 m². Gegenläufige Effekte waren durch den Abgang von älteren Bestandsobjekten (kleinere Gastronomie- und Wohnobjekte im Teileigentum) ohne wirtschaftliche Entwicklungsperspektive zu verzeichnen.

Im Rahmen der Strategie, den Dresdner Immobilienmarkt zu verlassen, befindet sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 nur noch ein Objekt in Dresden im Bestand, das einem Anteil von einem Prozent der Gesamtnutzfläche entspricht. Der strategischen Entscheidung, den Fokus auf den süddeutschen Raum zu richten, wurde demzufolge Rechnung getragen, da sich inzwischen alle Objekte in den Bundesländern Baden-Württemberg und Bayern befinden.

Immobilienbestand der STINAG-Gruppe



Sinner Aktiengesellschaft

Die Umsatz- und Ergebnislage im Einzelabschluss der Sinner AG war durch die nicht zufriedenstellende Entwicklung bei der Schwestergesellschaft, der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH, negativ beeinflusst.

in Mio. EUR	2016	2015
Umsatz	2,0	2,2
Jahresüberschuss	-1,1	0,5
Mitarbeiter ¹⁾	0	0

¹⁾ Die Gesellschaft beschäftigt keine eigenen Mitarbeiter.

Die Miet- und Pachterträge verminderten sich auf knapp 2,0 Millionen Euro und lagen damit um 0,2 Millionen Euro unter dem Vorjahr. Dies ist auf die notwendige Reduzierung der Mieten für das Brauereibetriebsareal zurückzuführen. Ein wesentlicher Effekt war im abgelaufenen Geschäftsjahr in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen zu verzeichnen. Zur Stabilisierung der Geschäftsentwicklung der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH wurde ein Forderungsverzicht mit Besserungsschein in Höhe von 1,5 Millionen Euro auf das in 2015 gewährte Darlehen für die Errichtung der neuen Flaschenabfüllanlage ausgesprochen. Unter Berücksichtigung des Zinsergebnisses musste erstmalig ein Jahresergebnis der Sinner AG für das Geschäftsjahr 2016 von -1,1 Millionen Euro (Vorjahr: 0,5 Millionen Euro) verzeichnet werden. Auf die Vermögens- und Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2016 wirkte sich auf der Aktivseite insbesondere der Erwerb eines Hotel- und Gaststättengebäudes sowie eines Geschäftsgrundstückes erhöhend aus. Die Finanzanlagen verminderten sich aufgrund des vorgenommenen Forderungsverzichts.

Geschäftsbereich Getränke**Moninger Holding AG Teilkonzern /
Hatz-Moninger Brauhaus GmbH**

Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit im Geschäftsjahr 2016 waren die weitere technische und energetische Optimierung des Brauereibetriebes sowie die spezifischen Vertriebsaktivitäten im immer stärker werdenden Wettbewerbs- und Preisdruck. Die Politik der Braukonzerne hatte im Jahr 2016 auf das A-Markengeschäft der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH deutlich negative Einflüsse. Zwar erhöhte sich der Bierabsatz gesamt um 3,7 %, allerdings ist diese Steigerung ausschließlich auf das Lohnbraugeschäft zurückzuführen. Zugleich kam es zu weiteren Rückgängen im deckungsbeitragsstarken A-Markenbereich.

in Mio. EUR	2016	2015
Umsatz	13,1	13,6
Jahresergebnis	0,6	-0,3
Mitarbeiter	66	61

Diese Entwicklung spiegelte sich in den Umsatzerlösen wieder, die sich auf 13,1 Millionen Euro reduzierten. Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen mit 2,9 Millionen Euro infolge des ausgesprochenen Forderungsverzichts seitens der Sinner AG deutlich über dem Vorjahresniveau.

Dieser Sondereffekt und dessen Ergebnisauswirkung dürfen nicht darüber hinwegtäuschen, dass sich die operative Ergebnislage der Brauerei deutlich verschlechtert hat. Die Kostenseite betrachtend, konnten sowohl bei den Material-, Personal- und sonstigen betrieblichen Aufwendungen Rückgänge verzeichnet werden. Im Wesentlichen schlugen sich hier Mietreduzierungen für das Brauereibetriebsareal, verminderte Altersversorgungsaufwendungen infolge der Anhebung der Zinssatzermittlung von 7 auf 10 Jahren sowie rückläufige Instandhaltungs- und Energiekosten im Rahmen der in 2015 vorgenommenen energetischen Optimierung nieder. Damit lag das sonderbeeinflusste Teilkonzernergebnis im Geschäftsjahr 2016 bei rund 0,6 Millionen Euro, nach -0,3 Millionen Euro im Vorjahr.

Die angespannte Lage auf dem Biermarkt wird aller Voraussicht nach weitere Absatz- und Umsatzrückgänge beim A-Markengeschäft nach sich ziehen. Die Kostenseite muss weiter reduziert, die Betriebsprozesse reorganisiert und die Vertriebs- und Marketingstrategie weiter neu ausgerichtet werden.

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 börsennotierte Tochtergesellschaft über ein eigenes aufgebautes Risikomanagementsystem verfügt.

In den jeweiligen Geschäftsfeldern der STINAG-Gruppe (Immobilien, 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

Beteiligungen und Finanzen

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

Rechtssituation

- Änderungen des Aktien-, Kapitalmarkt-, Bilanz- und Steuerrechtes 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 2016 bis 31. Dezember 2016 den nach § 312 AktG notwendigen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erteilt und darin folgende Schlussfolgerung abgegeben:

Gemäß § 312 Abs. 3 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 2016 haben nicht vorgelegen.

Prognosebericht mit den wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Der Aufschwung in Deutschland und im Euro-Raum wird sich voraussichtlich weiter fortsetzen. Mit einer geplanten Zuwachsrate des realen Bruttoinlandsproduktes (BIP) von 1,4 % wird die deutsche Wirtschaft jedoch langsamer wachsen als im Vorjahr.

Die Auswirkungen der Zuwanderung von Flüchtlingen in die EU auf die wirtschaftliche Entwicklung in Europa und Deutschland lassen sich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehen. Derzeit scheint die geplante Lösung zur Verteilung der Flüchtlinge auf die europäischen Mitgliedstaaten ins Stocken geraten zu sein. In Deutschland hingegen dürften die Diskussionen um Obergrenzen, gerade vor der Bundestagswahl in diesem Jahr, anhalten. Außenpolitisch wird der Fokus wohl weiter auf dem Flüchtlingsabkommen mit der Türkei liegen.

Inwieweit der nach der Präsidentschaftswahl in den USA weiter vertretene „Amerika-First-Ansatz“ die Märkte insgesamt beeinflussen wird, lässt sich zum heutigen Zeitpunkt ebenfalls noch nicht wirklich abschätzen.

Geschäftsbereich Immobilien

Da aufgrund der derzeitigen expansiven Geldpolitik der Nachfragedruck auf der Assetklasse Immobilien voraussichtlich im Geschäftsjahr 2017 anhalten wird, ist weiterhin von einem Mangel an bevorzugten Core-Objekten auszugehen. Da in den Top-Städten sowie Premiumlagen kaum Bestandsobjekte zu adäquaten Konditionen für zukunftssträchtige Investments

mit angemessenem Risiko vorhanden sind, stehen eigene Projektentwicklungen im Fokus. Ergänzend ist ein Ausweichen auf die aufstrebenden B-Standorte nicht von der Hand zu weisen. Bisherige Satellitenstandorte rund um Stuttgart sowie größere Städte im süddeutschen Raum werden immer mehr Bestandteil der Investitionsstrategie. Dabei wird allerdings an den Investitionskriterien sowie an einer gesunden Rendite-Risiko-Verteilung festgehalten. Die sekundären Lagen weisen eine unbeachtete Performance auf, da auch dort oft international bekannte Mieter aus den unterschiedlichsten Branchen angesiedelt sind. Hierbei ist stets auf eine Drittverwertbarkeit der Immobilien sowie gute Lagebedingungen zu achten.

Der frühzeitige Erwerb von Projektentwicklungen von langjährigen Entwicklungspartnern für Seniorenstifte, Mikroappartements u. ä. – ohne intensiven Bieterstreit – ist und bleibt von hoher Relevanz. Hierunter fällt unsere weitere Pflegeimmobilie in Freiburg, die Anfang 2017 in unser Immobilienportfolio übernommen wurde. Das Objekt ist auf 20 Jahre an einen etablierten Pflegeheimbetreiber vermietet. Weitere Senioren- und Pflegeobjekte werden voraussichtlich den Immobilienbestand in naher Zukunft erweitern.

Auch die Erschließung einer neuen Immobilienklasse, die Mikroappartements, stehen aller Voraussicht nach als Investment an. Hierbei handelt es sich um die Projektentwicklung eines Mikroappartementshauses in Böblingen Flugfeld; der potenzielle Mieterkreis an diesem Standort, aufgrund der international ansässigen und agierenden Unternehmen, spricht für sich.

Großprojekte als auch Eigenentwicklungen, wie z. B. der Neubau unseres Kongresshotels am Stuttgarter Flughafen oder die Revitalisierung unseres Geschäftshauses auf der oberen Königstraße in 2017/2018 sind ein Garant für ein weiterhin gesundes Wachstum und eine auf die Zukunft ausgerichtete Unternehmensperformance.

Geschäftsbereich Getränke

Der Wettbewerbs- und Preisdruck der Braukonzerne auf die kleinen und mittelständischen Brauereien, die einem Investitionsstau und veränderten Konsumgewohnheiten sowie Überkapazitäten ausgesetzt sind, wird stetig existenzbedrohender. Eine eigene Markenprofilschärfung, die Gewinnung junger Konsumenten sowie eine optimale Kosten- und Technikperformance spielen die wichtigste Rolle in diesem Überlebenskampf. Dieser Situation ist unser Getränkebereich, mit der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH, vehement ausgesetzt. Ziel muss es sein, eine Absatzstabilisierung im deckungsbeitragsstarken A-Markengeschäft durch eine gezielte Marketingstrategie sowie Neugestaltung der Vertriebsprozesse zu erreichen. Zugleich müssen die Betriebsprozesse weiter reorganisiert werden.

Ausblick

Im Geschäftsjahr 2017 wird sich die Umsatzlage im Hauptgeschäftsfeld Immobilien durch die erstmals ganzjährige Vereinnahmung der Mieterlöse aus der in 2016 fertiggestellten Wohnimmobilie De La Paz in München und der Pflegeimmobilie in Böblingen Flugfeld sowie der an den Betreiber übergebenen Seniorenresidenz in Freiburg Anfang 2017, trotz der vorgenommenen Desinvestitionen und der damit einhergehenden Mieterlösminderungen, verbessern.

Voraussichtlich können die strategischen Desinvestitionen innerhalb des Immobilienportfolios der STINAG-Gruppe gegen Ende des Geschäftsjahres 2017 weitestgehend abgeschlossen werden. Allerdings reduzieren sich die Veräußerungserlöse und damit die Ergebnisbeiträge aus dem Veräußerungsprozess deutlich. Eine weitere Projektentwicklung, das Mikroapartmenthaus in Böblingen Flugfeld, könnte ab Herbst 2017 realisiert werden. Das Großprojekt Kongresshotel am Stuttgarter Flughafen wird sich planmäßig fortentwickeln, der Rohbau sollte Ende 2017 fertiggestellt sein, so dass bis Ende 2018 die Übergabe an den Hotelbetreiber erfolgen kann.

Unser Geschäftshaus auf der oberen Königstraße befindet sich in der Projektierungsphase; in 2018 kann aller Voraussicht nach mit der Revitalisierung begonnen werden.

Mit den im Jahr 2017 abgeschlossenen Verkäufen von nicht mehr renditestarken Objekten aus dem Portfolio der STINAG-Gruppe sowie der neu hinzukommenden Objekte wird der Ergebnisanteil aus dem Immobilienbestand kontinuierlich steigen.

Im Getränkesegment kann sich in 2017 die Absatz- und Umsatzentwicklung lediglich durch das Lohnbraugeschäft stabil halten. Zur Verbesserung des Markengeschäftes ist zunächst

ein weiteres Umdenken und Umsetzen bei den Vertriebs- und Marketingmaßnahmen notwendig. Weitere Kostensenkungen können nur im Rahmen der Reorganisation aller Prozesse realisiert werden. Unter Einhaltung dieser Vorhaben dürfte ein ausgeglichenes Ergebnis möglich sein. Die strategische Zukunftsausrichtung ist voranzutreiben.

Konzernweit konnten die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2016 aufgrund der Beendigung des Engagements im Geschäftsbe- reich Erneuerbare Energien im Vergleich zur Prognose nicht erzielt werden. Das Konzernergebnis mit 17,0 Millionen Euro im abgelaufenen Geschäftsjahr lag hingegen infolge der vorgenommenen Veräußerungstransaktionen im Immobilienbereich sowie des Verkaufs der Windparkgesellschaften deutlich über der Prognose von rund 7,0 Millionen Euro.

Zwar werden sich die in 2016 vorgenommenen Veräußerungen des Windparkportfolios sowie der Bestandsobjekte umsatz- erlösmindernd auswirken, dieser Effekt kann jedoch aufgrund der fertiggestellten Immobilienentwicklungen und der damit erstmalig ganzjährig vereinnahmten Mieten weitestgehend aufgefangen werden. Daher rechnet die Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2017 mit Umsatzerlösen auf Höhe des Vorjahres sowie einem Konzernergebnis auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2016 ohne Sondereffekte.

Stuttgart, 30. März 2017

Der Vorstand

Barth

May



Projekt Kongresshotel Stuttgart Flughafen

02 Jahresabschluss





Bilanz der STINAG Stuttgart Invest AG

	Anhang	31.12.2016 EUR	31.12.2016 EUR	31.12.2016 EUR	31.12.2015 TEUR
AKTIVA					
Anlagevermögen	(1)				
Immaterielle Vermögensgegenstände			89.918,01		105
Sachanlagen			16.591.438,12		5.285
Finanzanlagen			125.519.629,26		124.624
Summe Anlagevermögen				142.200.985,39	130.014
Umlaufvermögen					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	(2)		9.857.751,08		14.864
Wertpapiere	(3)		2.100.290,60		1.087
Flüssige Mittel			48.786.971,08		54.345
Summe Umlaufvermögen				60.745.012,76	70.296
Bilanzsumme				202.945.998,15	200.310
PASSIVA					
Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital	(4)	39.000.000,00			39.000
Eigene Anteile	(4)	-294.689,20			-295
			38.705.310,80		38.705
Kapitalrücklage	(5)		1.050.193,52		1.050
Gewinnrücklagen	(5)		83.940.689,20		83.941
Bilanzgewinn	(6)		40.571.069,72		40.028
				164.267.263,24	163.724
Rückstellungen	(7)			2.906.666,54	3.215
Verbindlichkeiten	(8)			32.802.068,37	33.371
Passive latente Steuern	(9)			2.970.000,00	0
Bilanzsumme				202.945.998,15	200.310

Gewinn- und Verlustrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG

	Anhang	2016 EUR	2016 EUR	2015 TEUR	2015 TEUR
Umsatzerlöse	(10)	3.391.540,40		3.088	
Sonstige betriebliche Erträge	(11)	3.392.449,91		4.806	
			6.783.990,31		7.894
Abschreibungen	(12)	507.314,22		460	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(13)	3.867.270,36		4.973	
			4.374.584,58		5.433
Betriebsergebnis			2.409.405,73		2.461
Erträge aus Finanzanlagen und sonstige Zinserträge	(14)	20.208.514,60		11.140	
Aufwendungen aus Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen	(15)	5.322.403,37		760	
			14.886.111,23		10.380
Ergebnis vor Steuern			17.295.516,96		12.841
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(16)		5.533.990,33		1.097
Ergebnis nach Steuern			11.761.526,63		11.744
Sonstige Steuern			53.664,58		48
Jahresüberschuss			11.707.862,05		11.696

Entwicklung des Anlagevermögens der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	31.12.2016	
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte	308	18	0	0	326	
	308	18	0	0	326	
Sachanlagen						
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	8.883	12.412	1.529	0	19.766	
Technische Anlagen	922	0	0	0	922	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.098	516	174	0	6.440	
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	1.112	911	1.869	0	154	
	17.015	13.839	3.572	0	27.282	
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	125.573	2.250	0	2.031	129.854	
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	52.722	30.740	27.482	0	55.980	
Sonstige Ausleihungen	2.031	0	0	-2.031	0	
	180.326	32.990	27.482	0	185.834	
Anlagevermögen	197.649	46.847	31.054	0	213.442	

	Abschreibungen				Buchwert	
	01.01.2016	Zugänge	Abgänge	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015
	203	33	0	236	90	105
	203	33	0	236	90	105
	5.416	230	1.367	4.279	15.487	3.467
	758	35	0	793	129	164
	5.556	209	146	5.619	821	542
	0	0	0	0	154	1.112
	11.730	474	1.513	10.691	16.591	5.285
	55.702	3.112	0	58.814	71.040	69.871
	0	1.500	0	1.500	54.480	52.722
	0	0	0	0	0	2.031
	55.702	4.612	0	60.314	125.520	124.624
	67.635	5.119	1.513	71.241	142.201	130.014

Grundlagen der Rechnungslegung

Die STINAG Stuttgart Invest AG mit Sitz in Stuttgart ist im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter der Nummer HRB 66 eingetragen. 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. Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten auftreten. Die jeweils für das Vorjahr angegebenen Zahlen betreffen das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015.

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 wurden im Jahr des Zuganges voll abgeschrieben.

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 Verlustvorträge, werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastungen mit dem Steuersatz der STINAG Stuttgart Invest AG im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. 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 34 und 35 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 2016 wurden sieben Immobilienobjekte veräußert. Hierdurch realisierten wir Veräußerungsgewinne in Höhe von insgesamt 2.891 TEUR. Diese Erträge werden wie bisher unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

Die Veränderungen bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen in 2016 betreffen zum einen den Erwerb des 94%igen Anteils an der STINAG Seniorenresidenz Böblingen GmbH & Co. KG (4.281 TEUR) und zum anderen die Abwertung von Beteiligungen in Höhe von 3.112 TEUR auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen haben sich um 1.758 TEUR erhöht und waren im Wesentlichen durch die Ausreichung von neuen Darlehen (18.729 TEUR) an die Tochtergesellschaften STINAG Kongresshotel GmbH & Co. KG, STINAG Seniorenresidenz Böblingen GmbH & Co. KG und die STINAG Senioren- und Pflegeimmobilien GmbH & Co. KG sowie die vollständige Tilgung des Darlehens (14.355 TEUR) der STINAG Windparks GmbH & Co. KG und die Rückführung des Darlehens (1.316 TEUR) der STINAG Pariser Platz GmbH & Co. KG beeinflusst. Das bestehende Darlehen der De La Paz Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH wurde zunächst um 10.250 TEUR erhöht und durch ein Bankdarlehen in Höhe von 10.000 TEUR zurückgeführt. Außerdem wurde ein bestehendes Darlehen an eine Tochtergesellschaft mit 100 % wertberichtigt.

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 2016 beträgt der jährliche Schätzwert 2.051 TEUR und der Substanzerhaltungsanspruch nach Erreichen der durchschnittlichen Nutzungsdauer der Pachtgegenstände ebenfalls 2.051 TEUR.

Eine Übersicht der Beteiligungsgesellschaften findet sich auf Seite 38. 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 überwiegend Liquiditätsverrechnungen mit Immobilienochtergesellschaften enthalten. Sämtliche Forderungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. In den sonstigen Vermögensgegenständen wurde im Vorjahr eine Darlehensforderung für die gewährte Mezzaninfinanzierung über 4.500 TEUR ausgewiesen, die in 2016 zurückbezahlt wurde. Von den sonstigen Vermögensgegenständen haben 2.122 TEUR (Vorjahr: 2.294 TEUR) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

in TEUR	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	24	43
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.567	6.832
Sonstige Vermögensgegenstände	3.267	7.989
	9.858	14.864

Angaben zum Anteilsbesitz

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

Gesellschaft	Eigenkapital TEUR	Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis 2016 TEUR
STINAG Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	11.109	100	4.460
STINAG Kö45 Grundbesitz GmbH & Co. KG, Stuttgart	7.362	100	2.017
STINAG Pariser Platz GmbH & Co. KG, Stuttgart	3.663	100	2.458
STINAG Hotel GmbH & Co. KG, Stuttgart	7.185	100	2.253
STINAG Parkhaus Weilimdorf GmbH & Co. KG, Stuttgart	206	100	-97
STINAG Häuser am Markt GmbH & Co. KG, Stuttgart	780	100	354
STINAG Wohn-Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	377	100	685
STINAG Kongresshotel GmbH & Co. KG, Stuttgart	-153	100	-142
STINAG Senioren- und Pflegeimmobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	-10	100	-14
STINAG Seniorenresidenz Böblingen GmbH & Co. KG, Stuttgart	2.212	94	232
STINAG Dresden GmbH, Dresden ¹⁾	4.392	100	5.770
STINAG Real Estate GmbH, Stuttgart	374	100	98
De La Paz Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH, Stuttgart	2.376	100	-250
STINAG Handelsgesellschaft mbH, Stuttgart ¹⁾	30	100	90
STINAG Solar GmbH, Stuttgart ^{2) 3)}	25	100	89
Sinner AG, Karlsruhe	7.246	75,14	-1.080
Moninger Holding AG, Karlsruhe	2.770	79,91	608
Hatz-Moninger Brauhaus GmbH, Karlsruhe ^{2) 4)}	105	79,91	904
STINAG Technikverpachtungs GmbH, Stuttgart	188	100	54
STINAG New Energy GmbH & Co. KG, Stuttgart	-1.151	100	-19
STINAG Windparks GmbH & Co. KG, Stuttgart	981	100	-846
Biergroßhandlung Wiesenauer GmbH, Stuttgart	339	100	0
Dillinger Brauhaus GmbH, Dillingen	126	100	0

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

2) 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 vor Ergebnisabführung.

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

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

(3) Wertpapiere

Der Ausweis betrifft im Wesentlichen zwei Anleihen mit Laufzeiten bis zum 20. April 2017 bzw. 17. September 2020.

in TEUR	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Sonstige Wertpapiere	2.100	1.087
	2.100	1.087

(4) Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital beträgt, wie im Vorjahr, 39.000.000,00 EUR. Es ist nach wie vor eingeteilt in 15 Millionen nennbetragslose Inhaberstückaktien.

Die STINAG Stuttgart Invest AG hatte im Geschäftsjahr 2016 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 2016 betrug 21,95 EUR, der niedrigste 18,94 EUR je Aktie.

(5) 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 2016 (im Vergleich zu 2015) unverändert.

in TEUR	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Gesetzliche Rücklage	2.850	2.850
Freie Rücklage	75.978	75.978
Substanzerhaltungsrücklage	5.113	5.113
	83.941	83.941

(6) Bilanzgewinn

Der dem Gewinnverwendungsvorschlag zugrunde liegende Bilanzgewinn setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Jahresüberschuss	11.708	11.696
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	28.863	28.332
Bilanzgewinn	40.571	40.028

Die Überleitung des Bilanzgewinnes zum 31. Dezember 2016 stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Bilanzgewinn Vorjahr	40.028	39.497
Dividende	-11.165	-11.165
Gewinnvortrag	28.863	28.332
Jahresüberschuss	11.708	11.696
Bilanzgewinn	40.571	40.028

(7) 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. 2016	31. 12. 2015
Steuerrückstellungen	205	0
Sonstige Rückstellungen	2.702	3.215
	2.907	3.215

(8) Verbindlichkeiten

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

in TEUR	31. 12. 2016	davon Restlaufzeit			31. 12. 2015	davon Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.000	0	18.000	0	18.000	0	6.000	12.000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	172	172	0	0	75	75	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	14.525	14.525	0	0	15.149	15.149	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	105	105	0	0	147	94	53	0
davon aus Steuern	<0>	<0>	<0>	<0>	<15>	<15>	<0>	<0>
	32.802	14.802	18.000	0	33.371	15.318	6.053	12.000

(9) Passive latente Steuern

Die bestehenden Bilanzdifferenzen zwischen Handelsbilanz- und Steuerbilanzwerten resultieren aus Differenzen im Anlagevermögen bei den Grundstücken und Gebäuden und Anteilen an verbundenen Unternehmen und bei den steuerlichen Rücklagen nach § 6 b EStG (passive Latenzen) sowie bei sonstigen Rückstellungen und Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (aktive Latenzen). Für den bestehenden gewerbesteuerlichen Verlustvortrag wurden aktive Latenzen berücksichtigt. Im Saldo führt die Berechnung zu passiven Latenzen. Der Berechnung wurden für die Abweichungen zwischen Handels- und Steuerbilanz Steuersätze von unverändert 15,83 % bzw. 30,53 % und für den gewerbesteuerlichen Verlustvortrag ein Steuersatz von 14,70 % zugrunde gelegt.

Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse bestehen zum 31. Dezember 2016 nicht.

Außerbilanzielle Geschäfte

Außerbilanzielle Geschäfte mit Dritten mit wesentlichen Risiken, Vorteilen und finanziellen Auswirkungen bestehen nicht. Der bisher bei der STINAG Stuttgart Invest AG bestehende Dienstleistungsvertrag mit Dritten für die Verrichtung von Dienstleistungen für einzelne Bereiche der Verwaltung und Organisation (IT, Personalverwaltung, etc.) für die STINAG-Gruppe wurde in 2016 beendet.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus einem Mietvertrag mit Dritten mit einer Laufzeit bis 30. Juni 2021. Der jährlich zu entrichtende Mietzins beläuft sich auf 240 TEUR. Weitere sonstige wesentliche finanzielle Verpflichtungen, die nicht aus der Bilanz ersichtlich sind, bestehen bei der STINAG Stuttgart Invest AG nicht. Außerdem bestand zum 31. Dezember 2016 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 2.733 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 betrags-, währungs- und fristenkongruent gewählte Sicherungsinstrument (Zinsswap) vollständig aus (100%ige Effektivität). Zur Messung der Effektivität der Sicherungsbeziehungen wird die Critical-Term-Match-Methode angewendet. Die Rückstellung für den aus diesem Zeitraum vor Restrukturierung des Zinssicherungsgeschäftes resultierenden negativen Marktwert wurde über die Laufzeit der Darlehensverbindlichkeit bis 2016 vollständig verbraucht.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

(10) Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse bestehen im Wesentlichen aus Mieterlösen aus eigenen Objekten, dem Airport-Hotel Stuttgart und Konzernumlagen. Aufgrund der Neudefinition der Umsatzerlöse nach dem Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) wurde der entsprechende Vorjahresbetrag (660 TEUR) von den sonstigen betrieblichen Erträgen in die Umsatzerlöse umgegliedert.

(11) Sonstige betriebliche Erträge

Die Erträge aus Anlageabgängen beinhalten den Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf von sieben Immobilienobjekten. Die Rückstellungsaufhebungen im Vorjahr resultierten aus abgeschlossenen Vorgängen bei den Risikovorsorgen wegen Inanspruchnahme bei Tochtergesellschaften. Aufgrund der Neudefinition der Umsatzerlöse nach dem Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) wurde der entsprechende Vorjahresbetrag (660 TEUR) in die Umsatzerlöse umgegliedert.

in TEUR	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Erträge aus Anlageabgängen und Zuschreibungen	2.919	2.582
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	12	1.140
Sonstige betriebliche Erträge	461	1.084
	3.392	4.806

(12) Abschreibungen

Der Ausweis betrifft die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen.

(13) Sonstige betriebliche Aufwendungen

in TEUR	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Aufwendungen für den Betrieb	508	489
Aufwendungen für die Verwaltung	3.175	2.980
Buchverluste aus Anlageabgängen und Abschreibungen auf Umlaufvermögen	54	1.236
Sonstiges	130	268
	3.867	4.973

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten überwiegend Verwaltungsaufwendungen sowie Betriebsaufwendungen aus dem direkt gehaltenen Immobilienbestand. Die Abschreibungen auf Umlaufvermögen des Vorjahres beinhalteten Wertberichtigungen auf

Forderungen, für dessen Risiko bereits Rückstellungen im Rahmen der allgemeinen Risikovorsorge gebildet waren, die im Vorjahr entsprechend aufgelöst wurden.

(14) Erträge aus Finanzanlagen und sonstige Zinserträge

Die Erträge aus Beteiligungen sind hauptsächlich auf Ausschüttungen der Jahresergebnisse 2016 der Immobilienochtergesellschaften zurückzuführen. Die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen resultieren aus den Gewinnabführungsverträgen mit der STINAG Handelsgesellschaft mbH, Stuttgart, und der STINAG Dresden GmbH, Dresden. Der Rückgang bei den sonstigen Zinserträgen resultiert im Wesentlichen aus gesunkenen Zinsen der im Vorjahr gewährten Mezzaninfinanzierung, die in 2016 zurückbezahlt wurde, und rückläufigen Zinsen aus Steuererstattungen.

in TEUR	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Erträge aus Beteiligungen	13.726	9.787
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<13.726>	<9.787>
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	5.860	556
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	160	83
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<160>	<83>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	463	714
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<2>	<1>
	20.209	11.140

(15) Aufwendungen aus Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen beinhalten die Anpassung von Beteiligungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert in Höhe von 3.112 TEUR und die Wertberichtigung einer Ausleihung an eine Tochtergesellschaft über 1.500 TEUR.

in TEUR	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	4.615	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	707	760
<i>davon an verbundene Unternehmen</i>	<3>	<10>
	5.322	760

(16) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beinhalten Körperschaft- und Gewerbesteuer in Höhe von 2.564 TEUR, die im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen aufgrund von höheren

Ergebnisabführungen im laufenden Jahr angestiegen sind, und passive latente Steueraufwendungen von 2.970 TEUR (siehe hierzu die Erläuterungen unter (9) Passive latente Steuern).

Kapitalflussrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG

in Mio. EUR	2016	2015
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	11,7	11,7
Abschreibungen auf		
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	0,5	0,5
Finanzanlagen	4,6	0,0
Veränderung der Rückstellungen	-0,3	-2,1
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2,8	-2,5
Veränderung der übrigen Aktiva	0,5	0,1
Veränderung der übrigen Passiva	2,4	1,5
Erhaltene Dividenden	-0,2	-0,2
Zinserträge	-0,6	-0,6
Zinsaufwendungen	0,7	0,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	16,5	9,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens ¹⁾	36,9	7,2
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen ¹⁾	-46,8	-11,0
Erhaltene Zinsen	0,6	0,6
Erhaltene Dividenden	0,2	0,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-9,1	-3,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Veränderung von Bankdarlehen	0,0	-1,5
Gezahlte Zinsen	-0,7	-0,7
Gezahlte Dividende	-11,2	-11,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-11,9	-13,4
Finanzmittelbestand am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-4,5	-7,3
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	55,4	62,7
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	50,9	55,4
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Flüssige Mittel	48,8	54,3
Wertpapiere des Umlaufvermögens	2,1	1,1
	50,9	55,4

¹⁾ Die Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens im Berichtsjahr und die Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen im Vorjahr beinhalten eine Umgliederung der Tilgung (Berichtsjahr) bzw. Darlehenszahlung (Vorjahr) einer in den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen Darlehensforderung für eine gewährte Mezzaninfinanzierung über 4,5 Millionen Euro.

Nachtragsbericht

Mit Wirkung zum 01. März 2017 wurden sämtliche Geschäftsanteile der STINAG Dresden GmbH gemäß Kaufvertrag vom 02. März 2017 zu einem Kaufpreis von 730 TEUR veräußert. Im Zusammenhang mit der Veräußerung wurde der Beherrschungs- und Gewinnabführungsertrag mit der STINAG Dresden GmbH von 10. September 1991 zum Ablauf des 28. Februar 2017 aufgehoben.

Die STINAG Stuttgart Invest AG hat aufgrund der Veränderungen an der Frankfurter Börse im Segment Entry Standard den Börsenplatz für das Zweitlisting zum Börsenplatz München, Segment m:access gewechselt. Damit besteht, wie bisher, das Erstlisting im Freiverkehr Plus an der Stuttgarter Börse und das neue Zweitlisting im qualifizierten Freiverkehr m:access an der Münchner Börse.

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 2016 betrugen 0,7 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.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betrugen 88 TEUR.

Prüfungs- und Beratungsgebühren

Das für das Geschäftsjahr 2016 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 2016 wurden keine wesentlichen marktunüblichen 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.

Der STINAG Stuttgart Invest AG wurde im Dezember 2016 mitgeteilt, dass die Brasserie-Holding SA ihren Sitz von Zürich, Schweiz, nach Lenzburg, Schweiz, verlegt hat.

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Jahresabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG zum 31. Dezember 2016 weist einen Bilanzgewinn von 40.571.069,72 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 Bilanzgewinnes sowie ein danach verbleibender Gewinnbetrag sollen auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Bei Annahme dieses Ausschüttungsvorschlages entfällt auf das am 31. Dezember 2016 dividendenberechtigte Grundkapital von 38.705.310,80 EUR eine Ausschüttungssumme von insgesamt 11.164.993,50 EUR; der auf neue Rechnung vorzutragende Gewinnanteil beträgt 29.406.076,22 EUR.

Stuttgart, 30. März 2017

Der Vorstand

Barth

May

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 2016 bis 31. Dezember 2016 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Stuttgart, 30. März 2017

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kern
Wirtschaftsprüfer

Wittmann
Wirtschaftsprüfer



Senioren- und Pflegeresidenz in Böblingen Flugfeld

03 Konzernabschluss



Konzernbilanz der STINAG Stuttgart Invest AG

	Anhang	31.12.2016 EUR	31.12.2016 EUR	31.12.2016 EUR	31.12.2015 TEUR
AKTIVA					
Anlagevermögen	(1)				
Immaterielle Vermögensgegenstände			2.663.795,17		7.377
Sachanlagen			172.190.042,54		180.047
Finanzanlagen			1.103.311,21		4.816
Summe Anlagevermögen				175.957.148,92	192.240
Umlaufvermögen					
Vorräte	(2)		1.217.592,76		1.278
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	(3)		7.108.053,18		11.739
Wertpapiere	(4)		2.100.290,60		1.087
Flüssige Mittel			60.270.819,69		62.837
Summe Umlaufvermögen				70.696.756,23	76.941
Rechnungsabgrenzungsposten				789.851,90	889
Bilanzsumme				247.443.757,05	270.070
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			120.763.572,95		115.264
Konzernbilanzgewinn			11.636.152,27		11.436
Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter			2.984.177,80		2.679
				175.139.412,04	169.134
Rückstellungen	(6)			11.153.947,54	11.585
Verbindlichkeiten	(7)			53.352.113,65	81.009
Rechnungsabgrenzungsposten				202.083,82	349
Passive latente Steuern	(8)			7.596.200,00	7.993
Bilanzsumme				247.443.757,05	270.070

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG

	Anhang	2016 EUR	2016 EUR	2015 TEUR	2015 TEUR
Umsatzerlöse	(9)	37.326.992,84		41.102	
Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		-68.161,43		-11	
Gesamtleistung			37.258.831,41		41.091
Sonstige betriebliche Erträge	(10)		14.471.570,12		5.453
			51.730.401,53		46.544
Materialaufwand	(11)	6.684.381,44		6.799	
Personalaufwand	(12)	6.220.118,19		6.313	
Abschreibungen	(13)	7.352.292,70		9.657	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(14)	9.424.632,65		9.842	
			29.681.424,98		32.611
Betriebsergebnis			22.048.976,55		13.933
Erträge aus anderen Finanzanlagen und sonstige Zinserträge	(15)	514.305,92		769	
Aufwendungen aus anderen Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen	(16)	2.231.427,66		3.430	
			-1.717.121,74		-2.661
Ergebnis vor Steuern			20.331.854,81		11.272
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(17)		2.698.390,80		1.958
Ergebnis nach Steuern			17.633.464,01		9.314
Sonstige Steuern	(18)		625.646,88		677
Konzernjahresergebnis			17.007.817,13		8.637
Anteil anderer Gesellschafter am Konzernjahresergebnis			-142.720,02		-31
Konzerngewinnvortrag			271.055,16		230
Entnahme aus Gewinnrücklagen			0,00		2.600
Einstellung in Gewinnrücklagen			-5.500.000,00		0
Konzernbilanzgewinn			11.636.152,27		11.436

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 31.12.2014	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	

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Auf die Anteile des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital				
	Grundkapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Gesamt	
Stand 31.12.2015	38.705	1.050	115.264	11.436	166.455	
Konzernjahresergebnis	0	0	0	16.865	16.865	
Veränderung Konzernkreis	0	0	0	0	0	
Übrige Veränderungen	0	0	5.500	-5.500	0	
Gezahlte Dividenden	0	0	0	-11.165	-11.165	
Stand 31.12.2016	38.705	1.050	120.764	11.636	172.155	

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

	Minderheiten- anteile	Konzern- eigenkapital
	2.679	169.134
	143	17.008
	227	227
	0	0
	-65	-11.230
	2.984	175.139

Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten					31.12.2016	
	01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Konzernkreis- veränderungen		
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen	10.443	21	447	0	-6.330	3.687	
Geschäfts- oder Firmenwert	819	0	0	0	-105	714	
Geleistete Anzahlungen	0	260	0	9	0	269	
	11.262	281	447	9	-6.435	4.670	
Sachanlagen							
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	209.646	13.198	9.876	16.347	11.410	240.725	
Technische Anlagen und Maschinen	75.047	94	162	0	-57.202	17.777	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.704	892	1.262	0	0	14.334	
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	5.921	21.484	60	-14.325	0	13.020	
	305.318	35.668	11.360	2.022	-45.792	285.856	
Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	121	0	0	0	0	121	
Sonstige Beteiligungen	3.996	0	1.957	0	0	2.039	
Sonstige Ausleihungen	3.339	217	410	-2.031	0	1.115	
	7.456	217	2.367	-2.031	0	3.275	
Anlagevermögen	324.036	36.166	14.174	0	-52.227	293.801	

	Abschreibungen					Buchwert	
	01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Konzernkreis- veränderungen	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015
	3.255	309	447	-1.153	1.964	1.723	7.188
	630	96	0	-684	42	672	189
	0	0	0	0	0	269	0
	3.885	405	447	-1.837	2.006	2.664	7.377
	87.983	4.803	5.117	0	87.669	153.056	121.663
	24.320	1.446	155	-12.127	13.484	4.293	50.727
	12.968	698	1.153	0	12.513	1.821	1.736
	0	0	0	0	0	13.020	5.921
	125.271	6.947	6.425	-12.127	113.666	172.190	180.047
	0	0	0	0	0	121	121
	2.466	0	427	0	2.039	0	1.530
	174	4	45	0	133	982	3.165
	2.640	4	472	0	2.172	1.103	4.816
	131.796	7.356	7.344	-13.964	117.844	175.957	192.240

Konzern-Kapitalflussrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	2016	2015
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Konzernjahresergebnis	17.008	8.637
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	7.356	10.643
Veränderung der Rückstellungen	-268	-2.369
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-1.782	0
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-10.809	-2.426
Veränderung der übrigen Aktiva	114	-839
Veränderung der übrigen Passiva	-529	320
Zinserträge	-466	-621
Zinsaufwendungen	2.224	3.070
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	12.848	16.415
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens ¹⁾	22.138	8.073
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen ¹⁾	-36.190	-12.607
Einzahlungen/Auszahlungen aus dem Verkauf/Kauf von konsolidierten Unternehmen	12.750	0
Erhaltene Zinsen	466	621
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-836	-3.913
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	10.013	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-8.344	-4.063
Gezahlte Zinsen	-2.224	-3.070
Gezahlte Dividende	-11.165	-11.165
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-65	-65
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-11.785	-18.363
Finanzmittelbestand am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	227	-5.861
Konsolidierungskreisbedingte Veränderung des Finanzmittelbestands	-1.780	0
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	63.924	69.785
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	62.371	63.924
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Flüssige Mittel	60.271	62.837
Wertpapiere des Umlaufvermögens	2.100	1.087
	62.371	63.924

¹⁾ Die Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens im Berichtsjahr und die Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen im Vorjahr beinhalten eine Umgliederung der Tilgung (Berichtsjahr) bzw. Darlehenszahlung (Vorjahr) einer in den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen Darlehensforderung für eine gewährte Mezzaninfinanzierung über 4,5 Millionen Euro.

Grundlagen der Rechnungslegung

Das Mutterunternehmen ist unter der Firma STINAG Stuttgart Invest AG mit Sitz in Stuttgart im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter der Nummer HRB 66 eingetragen. Der vorliegende Konzernabschluss wurde gemäß §§ 290 ff. HGB und den ergänzenden Bestimmungen des Aktienrechtes aufgestellt.

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die in der Konzernbilanz und in der Konzern Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefassten Posten werden gemäß § 265 Abs. 7 Nr. 2 i. V. m. § 298 Abs. 1 HGB im Konzernanhang gesondert ausgewiesen, um die Klarheit der Darstellung zu verbessern. Aus dem 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. Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten auftreten. Die jeweils für das Vorjahr angegebenen Zahlen betreffen das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015.

Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss umfasst neben der STINAG Stuttgart Invest AG 22 (Vorjahr: 26) voll konsolidierte in- und ausländische Tochtergesellschaften. Im Berichtsjahr wurde das Tochterunternehmen STINAG Seniorenresidenz Böblingen GmbH & Co. KG mit einem 94%igen Anteil erworben, für das bei der erstmaligen Einbeziehung in den Konzernabschluss die aufgenommenen Vermögensgegenstände und Schulden im Rahmen der Kaufpreisallokation neu bewertet wurden. Außerdem wurden im Rahmen der Veräußerung fünf ausländische Tochtergesellschaften aus dem Bereich Erneuerbare Energien entkonsolidiert.

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.

Die STINAG Wohninvest GmbH & Co. KG wurde im Berichtsjahr in die STINAG Kongresshotel GmbH & Co. KG umbenannt.

Konsolidierungsgrundsätze

Im Rahmen der Kapitalkonsolidierung nach der sogenannten Erwerbsmethode wird der Wertansatz der dem Mutterunternehmen gehörenden Anteile an einem Tochterunternehmen mit dem auf diese Anteile entfallenden Betrag des Eigenkapitals des Tochterunternehmens verrechnet. Das Eigenkapital wird mit dem Betrag angesetzt, der dem zum Konsolidierungszeitpunkt beizulegenden Zeitwert der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten entspricht. Ein nach der Verrechnung verbleibender Unterschiedsbetrag wird, wenn er auf der Aktivseite entsteht, als Geschäfts- oder Firmenwert und, wenn er auf der Passivseite entsteht, unter dem Posten „Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung“ nach dem Eigenkapital ausgewiesen. Der für die Bestimmung des Zeitwertes der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten und für die Kapitalkonsolidierung maßgebliche Zeitpunkt ist grundsätzlich der, zu dem das Unternehmen Tochterunternehmen geworden ist. Die Kapitalkonsolidierung für Gesellschaften oder zugekaufte Kapitalanteile, die vor dem 01. Januar 2010 erstmalig konsolidiert wurden, wurde nach der Buchwertmethode zum Erwerbszeitpunkt vorgenommen. Unterschiedsbeträge wurden soweit wie möglich den betreffenden Aktivposten zugeordnet; der Restbetrag wurde als Geschäfts- oder Firmenwert ausgewiesen.

Forderungen und Verbindlichkeiten, Umsätze sowie Aufwendungen und Erträge innerhalb des Konsolidierungskreises wurden eliminiert.

Zwischenergebnisse wurden gemäß § 304 Abs. 2 HGB wegen Geringfügigkeit nicht eliminiert.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Konzernabschlusses waren unverändert zur Vergleichsperiode die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend. Dabei wird den Grundsätzen vorsichtiger kaufmännischer Beurteilung Rechnung getragen.

Die Abschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen wurden nach einheitlichen Bilanzierungs- und 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 10 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 wurden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. 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 zurechenbaren 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 Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden versicherungsmathematisch nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Verwendung der „Richttafeln 2005 G“ Prof. Dr. Klaus Heubeck ermittelt. Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bei einer restlichen Laufzeit von 15 Jahren von 4,01 % (Vorjahr: 3,89 %) 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 unverändert 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 52 und 53 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, sonstigen Beteiligungen sowie sonstigen Ausleihungen.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden zehn Immobilienobjekte veräußert. Hierdurch realisierten wir Veräußerungsgewinne in Höhe von insgesamt 9.975 TEUR.

Bei den Beteiligungen lagen die Erträge aus Anlageabgängen bei 882 TEUR.

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 2016 beträgt der jährliche Schätzwert 2.051 TEUR und der Substanzerhaltungsanspruch nach Erreichen der durchschnittlichen Nutzungsdauer der Pachtgegenstände ebenfalls 2.051 TEUR.

Angaben zum Anteilsbesitz

Gesellschaft	Anteil am Kapital in %
STINAG Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{3) 4)}	100
STINAG Kö45 Grundbesitz GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{3) 4)}	100
STINAG Pariser Platz GmbH & Co. KG, Stuttgart ³⁾	100
STINAG Hotel GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{3) 4)}	100
STINAG Parkhaus Weilimdorf GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{3) 4)}	100
STINAG Häuser am Markt GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{3) 4)}	100
STINAG Wohn-Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{3) 4)}	100
STINAG Kongresshotel GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{3) 4)}	100
De La Paz Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH, Stuttgart	100
STINAG Senioren- und Pflegeimmobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{3) 4)}	100
STINAG Seniorenresidenz Böblingen GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{3) 4)}	94
STINAG Dresden GmbH, Dresden ³⁾	100
Sinner Aktiengesellschaft, Karlsruhe	75,14
Moninger Holding AG, Karlsruhe	79,91
Hatz-Moninger Brauhaus GmbH, Karlsruhe ²⁾	79,91
STINAG New Energy GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{3) 4)}	100
STINAG Windparks GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{3) 4)}	100
STINAG Real Estate GmbH, Stuttgart	100
STINAG Handelsgesellschaft mbH, Stuttgart ³⁾	100
Biergroßhandlung Wiesenauer GmbH, Stuttgart	100
STINAG Solar GmbH, Stuttgart ^{1) 3)}	100
STINAG Technikverpachtungs GmbH, Stuttgart	100
Nicht konsolidierte Unternehmen bzw. Beteiligungen	
Dillinger Brauhaus GmbH, Dillingen	100
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 Moninger Holding AG hält 100 % an der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH.

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

4) Der unbeschränkt haftende Gesellschafter ist ein in den Konzernabschluss einbezogenes Unternehmen.

Inanspruchnahme der Erleichterungen nach den §§ 264 Abs. 3, 264 b 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. 2016	31.12.2015
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	374	395
Unfertige Erzeugnisse	367	429
Fertige Erzeugnisse und Waren	477	454
	1.218	1.278

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. 2016	31. 12. 2015
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.080	2.929
Sonstige Vermögensgegenstände	5.028	8.810
	7.108	11.739

Sämtliche Forderungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. In den sonstigen Vermögensgegenständen war im Vorjahr eine Darlehensforderung für die gewährte Mezzaninfinanzierung über 4.500 TEUR ausgewiesen, die in 2016 vollständig getilgt wurde. Von den sonstigen Vermögensgegenständen haben 2.622 TEUR (Vorjahr: 2.044 TEUR) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

(4) Wertpapiere

in TEUR	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Sonstige Wertpapiere	2.100	1.087
	2.100	1.087

(5) Eigenkapital

Die Entwicklung der einzelnen Komponenten des Eigenkapitals in den Jahren 2015 und 2016 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 2016 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 2016 betrug 21,95 EUR, der niedrigste 18,94 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 120.764 TEUR (Vorjahr: 115.264 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. Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt 282 TEUR und unterliegt einer Ausschüttungssperre.

in TEUR	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.599	4.955
Steuerrückstellungen	301	67
Sonstige Rückstellungen	6.254	6.563
	11.154	11.585

(7) Verbindlichkeiten

in TEUR	31.12.2016	davon Restlaufzeit			31.12.2015	davon Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.513	695	39.211	10.607	77.189	2.880	18.747	55.562
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	588	588	0	0	897	897	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	120	120	0	0	120	120	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	0	0	0	0	425	425	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	2.131	1.524	436	171	2.378	1.899	424	55
davon aus Steuern	<276>	<276>	<0>	<0>	<499>	<499>	<0>	<0>
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	<233>	<212>	<13>	<8>	<250>	<224>	<17>	<9>
	53.352	2.927	39.647	10.778	81.009	6.221	19.171	55.617

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe von 50.513 TEUR durch Grundpfandrechte gesichert.

(8) Passive latente Steuern

Die Bilanzdifferenzen zwischen Handels- und Steuerbilanzwerten resultieren aus Differenzen im Anlagevermögen bei immateriellen Vermögensgegenständen, Grundstücken und Gebäuden und steuerlichen Rücklagen nach § 6 b EStG (passive Latenzen) sowie den Pensions- und sonstigen Rückstellungen (aktive Latenzen). Für bestehende gewerbesteuerliche Verlustvorträge wurden aktive Latenzen berücksichtigt. Im Saldo führt die Berechnung zu passiven Latenzen. Der Berechnung wurden unternehmensspezifische Steuersätze von unverändert 15,83 % bzw. 30,53 % und für den gewerbesteuerlichen Verlustvortrag ein Steuersatz von 14,70 % zugrunde gelegt. Auf die Aktivierung von latenten Steuern aus Jahresabschlüssen wurde in Ausübung des Ansatzwahlrechts nach § 274 Abs. 1 S. 2 HGB verzichtet.

Die latenten Steuern haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	01.01.2016	Veränderung	31.12.2016
Passive latente Steuern	10.908	-944	9.964
Aktive latente Steuern	-2.915	547	-2.368
Saldo passive latente Steuern	7.993	397	7.596

Haftungsverhältnisse

Angabepflichtige Haftungsverhältnisse gemäß § 268 Abs. 7 HGB i. V. m. § 298 Abs. 1 HGB bestehen zum 31. Dezember 2016 nicht.

Außerbilanzielle Geschäfte

Im Konzern bestehen folgende wesentliche außerbilanzielle Geschäfte:

Operating-Leasing / Mietverhältnisse	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.

Aus den Operating-Leasing-, Miet- und Pachtverhältnissen (Anpachtung) bestehen zum 31. Dezember 2016 für den Konzern Mindestzahlungsverpflichtungen in Höhe von 4.693 TEUR. Die Laufzeit der Verträge liegt zwischen ein und 14 Jahren. Die Verträge beinhalten teilweise Verlängerungsoptionen. Die Aufwendungen für die Anpachtung von Gaststätten bei der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH betrugen für das Geschäftsjahr 2016 TEUR 1.164.

Aus der Auslagerung betrieblicher Funktionen bestehen derzeit keine wesentlichen Mindestzahlungsverpflichtungen. Der bisher bei der STINAG Stuttgart Invest AG bestehende Dienstleistungsvertrag mit Dritten für die Verrichtung von Dienstleistungen für einzelne Bereiche der Verwaltung und Organisation (IT, Personalverwaltung, etc.) für die STINAG-Gruppe wurde in 2016 beendet und hatte im Berichtsjahr keine wesentlichen finanziellen Auswirkungen mehr.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen in Höhe von 4.250 TEUR. Diese Verpflichtungen betreffen einen Mietvertrag mit Dritten mit einer Laufzeit bis 30. Juni 2021, Abnahmeverpflichtungen bei Rohstoffen und Leasingverpflichtungen für Kraftfahrzeuge und Betriebs- und Geschäftsausstattung. 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 Zinssicherungsgeschäft. 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 5.542 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 betrags-, währungs- und fristenkongruent gewählte Sicherungsinstrument (Zinsswap) vollständig aus (100%ige Effektivität). Zur Messung der Effektivität der Sicherungsbeziehungen wird die Critical-Term-Match-Methode angewendet.

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

(9) Umsatzerlöse

in TEUR	2016	2015
Netto-Mieterlöse	20.488	19.792
Erlöse aus Mietnebenkosten	1.900	1.847
Getränkeerlöse	11.572	12.020
Erlöse aus Stromerzeugung	2.770	6.884
Sonstige Erlöse	597	559
	37.327	41.102

Der Rückgang der Erlöse aus Stromerzeugung resultiert aus der Veräußerung der Windparkgesellschaften, davon wurden Erlöse in Höhe von 2.487 TEUR (Vorjahr: 6.510 TEUR) im Ausland (Frankreich) erzielt. Sämtliche anderen Umsätze werden im Inland erwirtschaftet. Aufgrund der Neudefinition der Umsatzerlöse nach dem Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) wurde der entsprechende Vorjahresbetrag (89 TEUR) von den sonstigen betrieblichen Erträgen in die Umsatzerlöse umgegliedert. Weiterhin wurde aufgrund der Neudefinition die bisher in den sonstigen Steuern ausgewiesene Biersteuer der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH für 2016 in Höhe von 1.535 TEUR und für das Vorjahr in Höhe von 1.374 TEUR bei den Getränkeerlösen als Erlösminderung abgesetzt. Die Gliederung der Umsatzerlöse nach den Geschäftsfeldern ist aus der Darstellung der Geschäftsbereiche ersichtlich.

(10) Sonstige betriebliche Erträge

Die Erträge aus Anlageabgängen beinhalten den Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf von zehn Immobilienobjekten sowie Gewinne aus Beteiligungsabgängen. Aufgrund der Neudefinition der Umsatzerlöse nach dem Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) wurde der entsprechende Vorjahresbetrag (89 TEUR) in die Umsatzerlöse umgegliedert.

in TEUR	2016	2015
Erträge aus Anlageabgängen und Zuschreibungen	10.889	2.472
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	422	603
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	131	99
Sonstige Erträge	3.030	2.279
	14.472	5.453

(11) Materialaufwand

in TEUR	2016	2015
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und bezogene Waren	4.092	4.197
Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.592	2.602
	6.684	6.799

(12) Personalaufwand

in TEUR	2016	2015
Löhne und Gehälter	5.283	5.111
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	937	1.202
davon für Altersversorgung	<124>	<419>
	6.220	6.313

(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	2016	2015
Aufwendungen für		
den Betrieb	4.657	5.137
den Vertrieb	1.502	1.800
die Verwaltung	2.404	2.141
Buchverluste aus Anlageabgängen und Abschreibungen auf Umlaufvermögen	469	209
Sonstige Aufwendungen	393	555
	9.425	9.842

(15) Erträge aus anderen Finanzanlagen und sonstige Zinserträge

in TEUR	2016	2015
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	94	93
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	420	676
	514	769

Der Rückgang bei den sonstigen Zinserträgen resultiert im Wesentlichen aus den Zinsen für die in 2016 vollständig zurückbezahlte Mezzaninfinanzierung eines Projektentwicklers, die im Vorjahr gewährt wurde.

(16) Aufwendungen aus anderen Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen

in TEUR	2016	2015
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	7	88
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.224	3.342
	2.231	3.430

Der Rückgang bei den sonstigen Zinsaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus den gesunkenen Zinsen wegen der Veräußerung der Windparkgesellschaften. Die Zinsaufwendungen enthalten den Zinsanteil aus der Zuführung zur Pensionsrückstellung in Höhe von 189 TEUR (Vorjahr: 197 TEUR).

(17) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Ausweis beinhaltet latente Steueraufwendungen in Höhe von 76 TEUR (Vorjahr: 364 TEUR).

(18) Sonstige Steuern

Aufgrund der Neudefinition der Umsatzerlöse nach dem Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) wurde die bisher in den sonstigen Steuern ausgewiesene Biersteuer der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH für 2016 in Höhe von 1.535 TEUR und für das Vorjahr in Höhe von 1.374 TEUR bei den Umsatzerlösen als Erlösminderung abgesetzt.

Darstellung der Geschäftsbereiche

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

1. Immobilienbereich

Im Immobilienbereich 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 Kongresshotel GmbH & Co. KG
 STINAG Senioren- und Pflegeimmobilien GmbH & Co. KG
 STINAG Seniorenresidenz Böblingen GmbH & Co. KG
 De La Paz Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH
 Sinner Aktiengesellschaft

2. Erneuerbare Energien

In diesem Geschäftsbereich sind die STINAG Windparks GmbH & Co. KG (operatives Windparkgeschäft), die STINAG New Energy GmbH & Co. KG und die STINAG Solar GmbH zusammengefasst. Die in der Darstellung ausgewiesenen Umsatzerlöse des Erneuerbare Energien-Geschäftsbereiches resultieren ausschließlich aus den operativen Windparks, die im Berichtsjahr veräußert wurden 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 den Finanzbereich der STINAG Stuttgart Invest AG.
- Die Personalaufwendungen der STINAG Real Estate GmbH wurden aufwandsgerecht auf die Geschäftsbereiche Immobilien, Erneuerbare Energien sowie Finanzen/Beteiligungen verteilt.

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

Darstellung der Geschäftsbereiche zum 31. Dezember 2016:

in TEUR	Immobilien	Erneuerbare Energien	Getränke	Finanzen / Beteiligungen	Konzern
Umsatzerlöse					
Segmenterlöse	21.971	2.770	13.103	3	37.847
abzügl. Intersegmenterlöse	-520	0	0	0	-520
Umsatzerlöse mit externen Dritten	21.451	2.770	13.103	3	37.327
Ergebnis					
Operatives Ergebnis (Segmentergebnis)	19.220	2.865	-364	-298	21.423
Übriges Finanzergebnis	-1.099	-561	-6	-51	-1.717
Ergebnis vor Ertragsteuern	18.121	2.304	-370	-349	19.706
Ertragsteueraufwand					-2.698
Ergebnis nach Steuern					17.008
Vermögensgegenstände und Schulden					
Segmentvermögen (ohne Steuern)	171.340	2.281	9.400	63.214	246.235
Ertragsteueransprüche					1.209
					247.444
Segmentsschulden (ohne Steuern)	57.062	0	2.816	4.253	64.131
Ertragsteuerschulden					8.173
					72.304
Sonstige Segmentinformationen					
Investitionen ¹⁾					
Immaterielle Vermögens- gegenstände	732	0	263	0	995
Sachanlagen	46.576	0	501	0	47.077
Finanzanlagen	6	0	211	0	217
	47.314	0	975	0	48.289
Abschreibungen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	75	79	197	54	405
Sachanlagen	5.064	846	1.037	0	6.947
Finanzanlagen	0	0	4	0	4
	5.139	925	1.238	54	7.356

¹⁾ Die Investitionen beinhalten Zugänge aus Konzernkreisveränderungen in Höhe von 12.123 TEUR.

Darstellung der Geschäftsbereiche zum 31. Dezember 2015:

in TEUR	Immobilien	Erneuerbare Energien	Getränke	Finanzen / Beteiligungen	Konzern
Umsatzerlöse					
Segmenterlöse	21.337	6.884	13.554	3	41.778
abzügl. Intersegmenterlöse	-675	0	0	0	-675
Umsatzerlöse mit externen Dritten	20.662	6.884	13.554	3	41.103
Ergebnis					
Operatives Ergebnis (Segmentergebnis)	11.939	1.648	359	-690	13.256
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 ¹⁾					
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

¹⁾ Im Geschäftsbereich Erneuerbare Energien wurden die Investitionen in Höhe von 900 TEUR mit der 100%igen Wertberichtigung saldiert.

Nach geografischen Regionen stellen sich die Geschäftsbereiche in 2016 wie folgt dar:

in TEUR	Immobilien	Erneuerbare Energien	Getränke	Finanzen / Beteiligungen	Konzern
Umsatzerlöse					
Inland	21.971	283	13.103	3	35.360
Ausland	0	2.487	0	0	2.487
	21.971	2.770	13.103	3	37.847
Segmentvermögen (ohne Steuern)					
Inland	171.340	2.281	9.400	63.214	246.235
	171.340	2.281	9.400	63.214	246.235
Investitionen in das Anlagevermögen					
Inland	47.314	0	975	0	48.289
	47.314	0	975	0	48.289

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

66

in TEUR	Immobilien	Erneuerbare Energien	Getränke	Finanzen / Beteiligungen	Konzern
Umsatzerlöse					
Inland	21.337	374	13.554	3	35.268
Ausland	0	6.510	0	0	6.510
	21.337	6.884	13.554	3	41.778
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
	5.175	0	2.031	0	7.206

Nachtragsbericht

Mit Wirkung zum 01. März 2017 wurden sämtliche Geschäftsanteile der STINAG Dresden GmbH gemäß Kaufvertrag vom 02. März 2017 zu einem Kaufpreis von 730 TEUR veräußert. Im Zusammenhang mit der Veräußerung wurde der Beherrschungs- und Gewinnabführungsertrag mit der STINAG Dresden GmbH von 10. September 1991 zum Ablauf des 28. Februar 2017 aufgehoben.

Die STINAG Stuttgart Invest AG hat aufgrund der Veränderungen an der Frankfurter Börse im Segment Entry Standard den Börsenplatz für das Zweitlisting zum Börsenplatz München, Segment m:access gewechselt. Damit besteht, wie bisher, das Erstlisting im Freiverkehr Plus an der Stuttgarter Börse und das neue Zweitlisting im qualifizierten Freiverkehr m:access an der Münchner Börse.

Sonstige Angaben

Beschäftigte

Im Geschäftsjahr 2016 waren im Jahresdurchschnitt 87 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vorjahr: 83) im Konzern beschäftigt. Die Mitarbeiter sind bei der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH und der STINAG Real Estate GmbH beschäftigt.

	2016	2015
Mitarbeiter	81	79
Auszubildende	6	4
	87	83

Organbezüge

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2016 betrugen 0,7 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.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betrugen 88 TEUR.

Honorare des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr 2016 berechnete Honorar des Abschlussprüfers Ernst & Young GmbH setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2016	2015
Abschlussprüfungsleistungen	188	183
Steuerberatungsleistungen	118	74
Sonstige Leistungen	0	2
	306	259

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 2016 wurden keine wesentlichen marktunüblichen 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 2016 die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung abgegeben und auf der Webseite der Gesellschaft öffentlich zugänglich gemacht.

Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung des Mutterunternehmens schlägt in Übereinstimmung mit dem Aufsichtsrat vor, den Bilanzgewinn des Mutterunternehmens in Höhe von 40.571.069,72 EUR wie folgt zu verwenden:

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

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

Bei Annahme dieses Ausschüttungsvorschlages entfällt auf das am 31. Dezember 2016 dividendenberechtigte Grundkapital von 38.705.310,80 EUR eine Ausschüttungssumme von insgesamt 11.164.993,50 EUR; der auf neue Rechnung vorzutragende Gewinnanteil beträgt 29.406.076,22 EUR.

Stuttgart, 30. März 2017

Der Vorstand

Barth

May

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, Eigenkapitalspiegel, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst wurde, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016 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 hinreichende 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Stuttgart, 30. März 2017

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

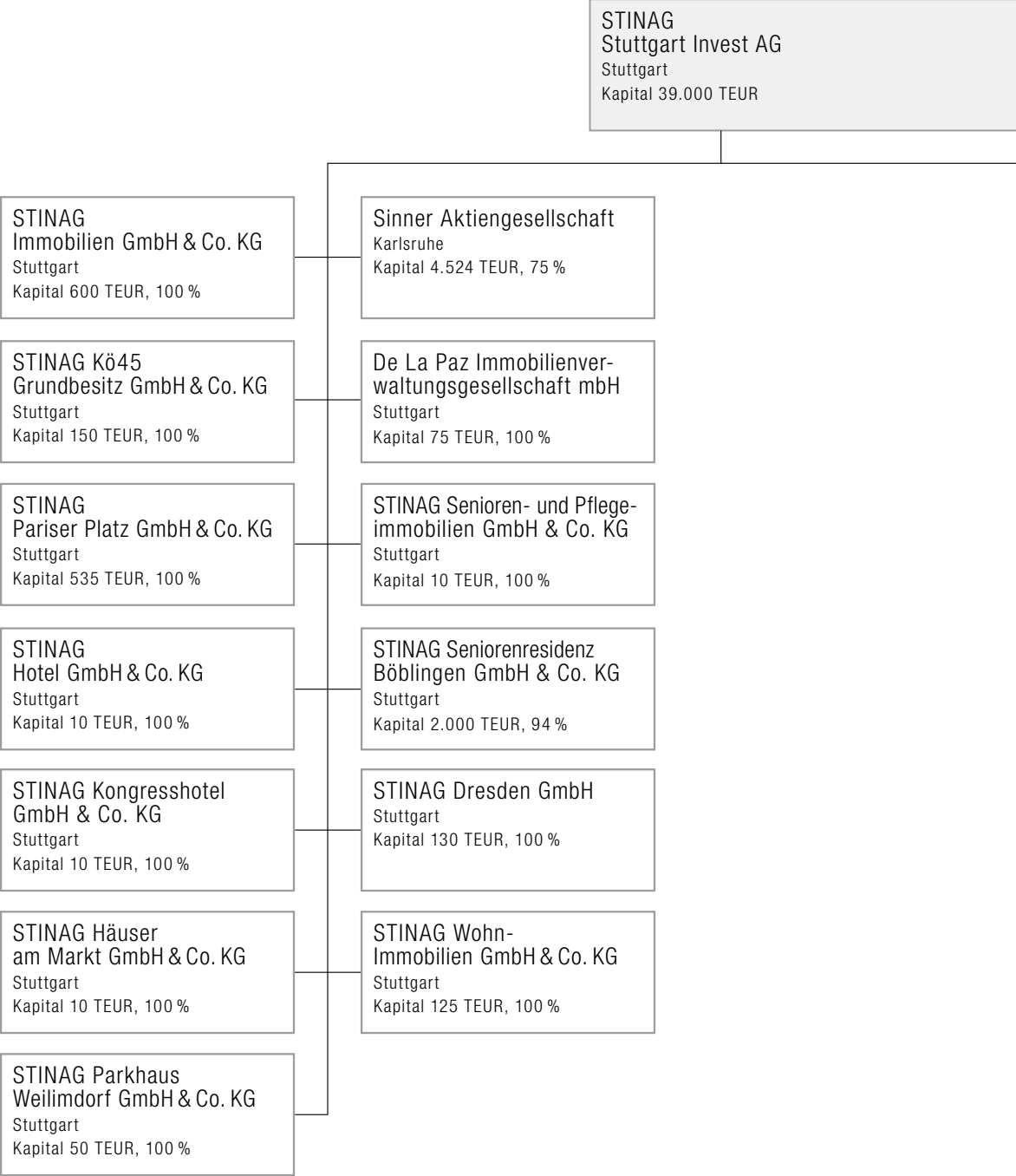
Kern
Wirtschaftsprüfer

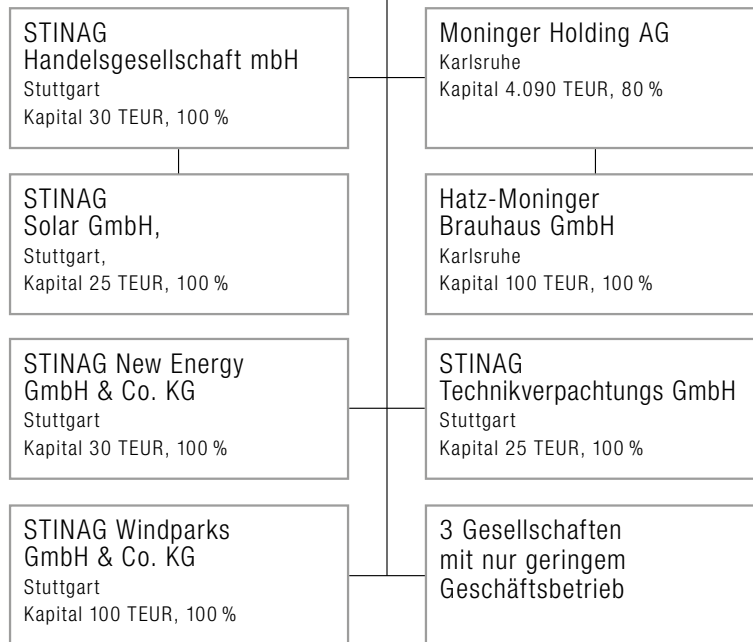
Wittmann
Wirtschaftsprüfer

04 Anteilsübersicht









Impressum:

Herausgeber
STINAG Stuttgart Invest AG
Tübinger Straße 41
70178 Stuttgart
Postfach 104351
70038 Stuttgart
Telefon (0711) 93313-600
Telefax (0711) 93313-7669
info@stinag.de
www.stinag-ag.de

Gestaltung und Satz:

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

Fotos:

Michael Ehrhart
Hauptstraße 50
76870 Kandel
Telefon (07275) 989835
Mobil (0172) 6806406
michael@ehrhart.de
www.ehrhart.de



4
← Siegrunstr.