

Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2016 der STINAG Stuttgart Invest AG, Stuttgart

WKN 731800; Börsenkürzel STINAG

Inhaltsverzeichnis

1. Konzern-Zwischenlagebericht zum 30. Juni 2016
 - Wesentliche Entwicklungen im Berichtszeitraum
 - Geschäftsbereich Immobilien
 - Geschäftsbereich Erneuerbare Energien
 - Geschäftsbereich Getränke
 - Geschäftsbereich Finanzen und Beteiligungen
 - Bericht zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
 - Umsatz- und Ergebnislage
 - Darstellung der Segmente
 - Vermögens- und Finanzlage
 - Mitarbeiter
 - Dividendenausschüttung
 - Chancen- und Risikobericht
 - Ausblick

2. Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2016
 - Konzernbilanz (HGB) zum 30. Juni 2016
 - Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (HGB) für das erste Halbjahr 2016
 - Verkürzter Anhang für das erste Halbjahr 2016

1. Konzern-Zwischenlagebericht zum 30. Juni 2016

Wesentliche Entwicklungen im Berichtszeitraum

Das erste Halbjahr 2016 des STINAG-Konzerns war im Wesentlichen von folgenden Ereignissen geprägt:

- **Fertigstellung der Projektentwicklung „Senioren- und Pflegezentrum Böblingen-Flugfeld“ und Aufnahme des Pflegebetriebes ist im Juni 2016 erfolgt.**
- **Die Wohnimmobilienentwicklung „DeLaPaz“ in München mit 79 Wohneinheiten wird planmäßig im Herbst 2016 bezugsfertig sein. Das Wohnobjekt wird bis zum Übergabezeitpunkt voll vermietet sein.**
- **Die weitere, sich derzeit im Bau befindliche Pflegeimmobilie in Freiburg wird planmäßig im November 2016 errichtet sein und an den Betreiber übergeben.**

- **STINAG entwickelt und baut eine weitere Großimmobilie – das Kongresshotel am Stuttgarter Flughafen – mit einem Investitionsvolumen von über 50 Millionen Euro.**
- **Erwerb eines Geschäftshauses in bester City-Lage von Stuttgart zu einem Kaufpreis von rund 11,5 Millionen Euro.**
- **Mit Verkauf des Windparkportfolios (38 Megawatt) in Frankreich im Mai 2016 wurde das Engagement im Bereich Windenergie endgültig beendet.**
- **Absatzentwicklung im Getränkesegment hat sich ausschließlich durch das deutlich bessere Lohnbraugeschäft positiv entwickelt. Weiter rückläufiger A-Markenumsatz belastet jedoch die Ergebnissituation, trotz geringeren Instandhaltungs- und Energiekosten infolge der Technikinvestitionen im Vorjahr.**

Geschäftsbereich Immobilien

Der Immobilieninvestmentmarkt in Stuttgart befindet sich nach wie vor in einer Hochphase. Die ungebrochene Nachfrage nach Core-Objekten führt zu immer weiter steigenden Transaktionspreisen und zugleich zu sinkenden Renditen in allen Immobilienklassen. Die Risikobereitschaft der Investoren steigt zunehmend an, so dass bereits in Forward-Projektentwicklungen (Forward-Funding oder Forward-Purchasing-Modellen) investiert wird. Die maximalen Spitzenrenditen liegen für Büroobjekte bei 4,3 % und für Geschäftshäuser bei 3,9 %. Im Stuttgarter Büovermietungsmarkt verminderte sich die Leerstandsquote auf 3,3 %, bei einer weiteren Erhöhung der Durchschnittsmieten auf 12,30 EUR/m² und der Spitzenmieten auf 22,80 EUR/m². Im Einzelhandel liegen die Topmieten nach wie vor auf einem hohen Niveau von 320,00 EUR/m².

Im Rahmen dieser Marktsituation setzte die STINAG auch im ersten Halbjahr 2016 ihre Investitionsstrategie in Richtung eigene Projektentwicklungen in zukunftsorientierte Immobilienklassen konsequent fort. Parallel wurden künftig nicht mehr den Renditeanforderungen gerecht werdende Altobjekte aus dem Immobilienbestand verkauft.

Im Juni 2016 wurde die Projektentwicklung „Senioren- und Pflegezentrum in Böblingen Flugfeld“ fertiggestellt und an den Betreiber, das Wohlfahrtswerk, übergeben. Dieses Objekt mit vier Obergeschossen und einer Bruttogeschossfläche von rund 8.500 m² verfügt in den ersten zwei Obergeschossen über 50 stationäre Pflegeplätze sowie im dritten und vierten Geschoss 24 barrierefreie betreute Wohnungen. Der Mietvertrag mit dem Wohlfahrtswerk hat eine Laufzeit von 20 Jahren mit Verlängerungsoption. Damit konnte die erste Pflegeimmobilie mit einem Investitionsvolumen von rund 13,0 Millionen Euro in den Bestand der STINAG genommen werden.

Die im Mai 2015 erworbene Projektentwicklung, eine weitere Pflegeimmobilie in Freiburg auf dem gänzlich neu entwickelten Areal des alten Güterbahnhofs Nord, umgeben von Wohngebäuden, Studentischen Wohnen, Hotels sowie Geschäftshäuser, wird planmäßig im November 2016 fertiggestellt sein und an den Betreiber (Arbeiterwohlfahrt Bezirksverband Baden e. V.) übergeben werden können. Das 12,0 Millionen Euro-Investment, auf einer Grundstücksfläche von 2.200 m², mit einer Nutzfläche von 5.500 m² und 96 Einzelpflegeappartements ist auf 20 Jahre fest vermietet.

Der Bau der Wohnimmobilienentwicklung „DeLaPaz“ in München, die aus einem im Jahr 2004 erworbenen Bestandsobjekt seit dem Jahr 2012 projektiert wurde, liegt im Zeitplan. Ab Oktober 2016 können die Mietwohnungen bezogen werden. Damit wurde in nur 14 Monaten Bauzeit das 22,0 Millionen-Investment mit 79 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen, ebenso vielen Tiefgaragenstellplätzen auf einer Bruttogeschossfläche von 7.500 m² Nutzfläche errich-

tet. Das Objekt bietet eine nachhaltige und auf einem im Vergleich zu anderen Wohnbauprojekten auf dem Münchner Immobilienmarkt äußerst hohen Niveau befindliche Rendite.

Nach Klärung sämtlicher Planungssachverhalte hinsichtlich der Trassenführung der Deutschen Bahn und der Stuttgarter Straßenbahnen im Rahmen des Stuttgart 21-Großbauprojektes und den Endverhandlungen mit der Flughafengesellschaft Stuttgart als Erbbaurechtsgeber sowie mit der Mövenpick Hotels & Resorts Management AG als künftiger Betreiber konnte nun für die Projektentwicklung des Kongresshotels am Stuttgarter Flughafen der Startschuss gegeben werden. Die STINAG wird auf dem 6.400 m² großen Grundstück des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der Flughafengesellschaft, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Internationalen Kongresscenter der Landesmesse, unweit von dem seit dem Jahr 2007 im Bestand befindlichen Mövenpick Hotel Stuttgart Airport ein weiteres 4-Sterne-Hotel errichten. Durch die direkten Verkehrsanbindungen (Flughafen Stuttgart, Autobahn, Fernbusbahnhof, künftig ICE) verfügt das neue Kongresshotel über einen einzigartigen Standortfaktor. Insgesamt entsteht auf einer Bruttogeschossfläche von 28.700 m² ein fünfgeschössiges Hotel mit 262 Zimmer und Suiten, einem 1.500 m² großen Konferenz- und Bankettbereich sowie zwei Tiefgaragenebenen. Mit dieser weiteren Großimmobilienentwicklung, die bei einem Investitionsvolumen von deutlich über 50 Millionen Euro liegt, hat die STINAG-Gruppe an diesem Standort mehr als 100 Millionen Euro investiert. Baubeginn für das Kongresshotel ist Ende September 2016, die Fertigstellung ist für Ende 2018 geplant.

Neben diesen realisierten, sich in Bau befindlichen und den neu begonnenen Projektentwicklungen wurde Anfang 2016 ein innerstädtisches Bestandsobjekt in Stuttgart erworben. Hierbei handelt es sich um ein vollvermietetes Geschäftshaus in bester Stuttgarter City-Lage mit einer Nutzfläche von rund 2.100 m² für Einzelhandel, Büros und Praxen. Das Investment lag bei 11,5 Millionen Euro.

Geschäftsbereich Erneuerbare Energien

Im Mai dieses Jahres wurde das Windparkportfolio in Frankreich mit einer Nennleistung von 38 Megawatt veräußert. Die Transaktion erfolgte im Rahmen eines 100%igen Anteilsverkaufs der französischen Projektgesellschaften mit Rückwirkung zum 01. Januar 2015. Käufer ist die Longwing France S.A. Durch diesen Anteilsverkauf ist damit die Geschäftstätigkeit im Bereich Windenergie endgültig beendet, nachdem bereits Mitte 2013 das Windparkentwicklungsgeschäft veräußert wurde.

Geschäftsbereich Getränke

Der Geschäftsverlauf im Getränkesegment des STINAG-Konzerns im ersten Halbjahr 2016 war vor allem durch die negative Absatzentwicklung im A-Markengeschäft sowie die erhöhte betriebsbedingte Kostensituation negativ beeinflusst. Zwar erhöhten sich die Umsatzerlöse auf 7,1 Millionen Euro, nach 6,8 Millionen Euro zum 30. Juni 2015, was aber lediglich durch den großen Lohnbrauauftrag hervorgerufen wurde. Verminderte Instandhaltungs- und Energiekosten, die durch im Vorjahr getätigten Technikinvestitionen resultieren, führten zwar zu einem Rückgang beim den sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 0,2 Millionen Euro. Zugleich mussten jedoch absatz- und preisbedingte Steigerungen bei den Materialaufwendungen um 0,2 Millionen Euro auf 3,0 Millionen Euro sowie Personalkostensteigerungen infolge von Tarifierhöhungen um 2,2 Prozent verzeichnet werden.

Geschäftsbereich Finanzen und Beteiligungen

Der Geschäftsbereich besteht im Wesentlichen aus dem Finanzbereich der STINAG-Gruppe sowie der Moninger Holding AG.

Bericht zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Umsatz- und Ergebnislage

Die konzernweite Gesamtleistung lag mit 20,3 Millionen Euro um 0,4 Millionen Euro unter dem Vorjahresvergleichszeitraum. Der verkaufsbedingte Umsatzrückgang im Segment Erneuerbare Energien von rund 1,0 Million Euro konnte durch die leicht gestiegenen Mieterlöse sowie durch die verbesserten Getränkeerlöse im Rahmen des Lohnbraus nicht kompensiert werden. Hingegen erhöhten sich die sonstigen betrieblichen Erträge um 3,4 Millionen Euro auf 5,1 Millionen Euro, was im Wesentlichen auf den Buchgewinn aus der Entkonsolidierung der Windparkgesellschaften im Rahmen des Anteilsverkaufs in Höhe von 1,8 Millionen Euro, auf verzeichnete Veräußerungsgewinne zweier Bestandsobjekte von 1,8 Millionen Euro sowie auf Rückstellungsaufösungen von 0,2 Millionen Euro zurückzuführen ist.

Die Aufwandsseite betrachtet, standen den erhöhten Material- und Personalaufwendungen im Getränkesegment Rückgänge bei den Abschreibungen und den sonstigen betrieblichen Aufwendungen - hervorgerufen durch den Windparkverkauf - entgegen. Damit lag das Ergebnis vor Finanzergebnis zum 30. Juni 2016 bei 10,4 Millionen Euro nach 6,9 Millionen Euro im Vorjahr.

Die Verbesserung des Finanzergebnisses von -1,4 Millionen Euro auf -1,1 Millionen Euro resultiert vor allem aus verminderten Zinsaufwendungen aus Bankverbindlichkeiten, ebenfalls auf den Verkauf der Windparkgesellschaften zurückzuführen. Unter Berücksichtigung der Steuern vom Einkommen und Ertrag sowie sonstigen Steuern konnte zum 30. Juni 2016 ein um 3,9 Millionen Euro auf 7,2 Millionen Euro erhöhtes Konzernergebnis erzielt werden.

Darstellung der Segmente

Die Segmentumsatzerlöse sowie die Segmentergebnisse zum 30. Juni 2016 im Vergleich zum 30. Juni 2015 stellen sich wie folgt dar:

(in TEUR)

	30. Juni 2016				
	Immobilien	Getränke	Erneuerbare Energien	Finanzen / Beteiligungen	Konzern
Umsatzerlöse					
Segmenterlöse	10.731	7.140	2.584	1	20.456
abzgl. Intersegmenterlöse	-268	0	0	0	-268
Umsatzerlöse mit externen Dritten	10.463	7.140	2.584	1	20.188
Ergebnis					
Operatives Ergebnis	7.099	-390	2.910	-254	9.365
Finanzergebnis	-486	-4	-561	-38	-1.089
Ergebnis vor Ertragsteuern	6.613	-394	2.349	-292	8.276
Ertragsteueraufwand					-1.051
Ergebnis nach Steuern					7.225

(in TEUR)

	30. Juni 2015				
	Immobilien	Getränke	Erneuerbare Energien	Finanzen / Beteiligungen	Konzern
Umsatzerlöse					
Segmenterlöse	10.598	6.791	3.597	1	20.987
abzgl. Intersegmenterlöse	-346	0	0	0	-346
Umsatzerlöse mit externen Dritten	10.252	6.791	3.597	1	20.641
Ergebnis					
Operatives Ergebnis	5.197	179	1.007	-377	6.006
Finanzergebnis	-498	-1	-834	-97	-1.430
Ergebnis vor Ertragsteuern	4.699	178	173	-474	4.576
Ertragsteueraufwand					-1.239
Ergebnis nach Steuern					3.337

In der Segmentdarstellung sind die sonstigen Steuern, insbesondere auch die Biersteuer des Getränkebereiches, dem operativen Ergebnis zugeordnet.

Die Gliederung der Geschäftsfelder und die Kriterien für die Zuordnung der Konzerngesellschaften zu den einzelnen Segmenten sind im Vergleich zur Berichterstattung zum 31. Dezember 2015 unverändert. Wir verweisen insoweit auf die Ausführungen im Geschäftsbericht 2015 auf Seite 65.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme verminderte sich um 43,0 Millionen Euro auf 227,0 Millionen Euro. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf den Anteilsverkauf an den Windparkgesellschaften zurückzuführen, was sich durch die Rückgänge bei den immateriellen Vermögensgegenständen, den Technischen Anlagen und Maschinen auf der Aktivseite und bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf der Passivseite zeigte. Durch den Erwerb des Bestandsobjektes Hirschstraße in Stuttgart und der Fertigstellung des Projektes Pflegeimmobilien in Böblingen Flugfeld erhöhte sich die Bilanzposition Grundstücke und Bauten auf 145,0 Millionen Euro, nach 121,7 Millionen Euro zum 31. Dezember 2015. Ebenfalls wirkten sich die im ersten Halbjahr 2016 weiter vorgenommenen Immobilienentwicklungen DeLaPaz in München, Kongresshotel Flughafen Stuttgart sowie Pflegeimmobilie in Freiburg erhöhend auf die geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau von 7,8 Millionen Euro auf 13,7 Millionen Euro aus. Insgesamt lagen damit die Sachanlagen bei 165,1 Millionen Euro, nach 180,0 Millionen Euro zum 31. Dezember 2016. Die Fertigstellung der Pflegeimmobilie Böblingen Flugfeld führte zu einem Rückgang bei den Sonstigen Ausleihungen um rund 2,0 Millionen Euro, zugleich minderten sich die Beteiligungen an assoziierten Unternehmen infolge der Veräußerung und Auflösung der GbR-Gesellschaften, die zwei Wohnobjekte in Dresden im Bestand hielten und die Anfang 2016 veräußert wurden.

Eine geringer notwendige Risikovorsorge führte zu einem Rückgang bei den Rückstellungen um 0,8 Millionen Euro auf 10,8 Millionen Euro zum Stichtag. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verminderten sich aufgrund des Verkaufs der Windparkgesellschaften auf 40,5 Millionen Euro, nach 77,2 Millionen Euro zum 31. Dezember 2015; gleichzeitig wurde für die Pflegeimmobilie in Böblingen ein KfW-Darlehen in Höhe von 4,0 Millionen Euro auf eine Laufzeit von 10 Jahren aufgenommen. Damit lagen die Verbindlichkeiten zum Stichtag bei 43,9 Millionen Euro (Vorjahr: 81,0 Millionen Euro).

Die flüssigen Mittel und sonstige Wertpapiere verminderte sich zum Stichtag gegenüber dem 31. Dezember 2015 um 18,3 Millionen EUR auf 45,6 Millionen Euro, insbesondere bedingt durch die erfolgte Dividendenausschüttung von 11,2 Millionen Euro, sowie durch die getätigten Investitionen im Immobiliensegment. Diesen Zahlungsabflüssen standen die Einzahlungen aus dem Verkauf der Windparkgesellschaften sowie aus der KfW-Kreditaufnahme für die Pflegeimmobilie in Böblingen Flugfeld gegenüber.

Mitarbeiter

Zum 30. Juni 2016 lag der konzernweite Personalbestand – der die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der STINAG Real Estate GmbH sowie der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH umfasst – bei 87, nach 85 zum 31. Dezember 2015.

Dividendenausschüttung

Die Hauptversammlung der STINAG Stuttgart Invest AG am 25. Mai 2016 hat für das Geschäftsjahr 2015, wie in den Jahren zuvor, eine konstante Dividendenausschüttung von 11,2 Millionen Euro beschlossen.

Chancen- und Risikobericht

Im ersten Halbjahr 2016 haben sich im Vergleich zum Chancen- und Risikobericht zum 31. Dezember 2015 keine wesentlichen Änderungen ergeben. Das Risikomanagementsystem ist im Geschäftsbericht 2015 auf den Seiten 29 und 30 ausführlich beschrieben. Es liegen derzeit keine Erkenntnisse aus der Analyse unserer Risikofelder vor, wonach sich die Risikolage gegenüber dem Konzernjahresabschluss 2015 verändert hat. Für die Gesellschaft sind keine bestandsgefährdenden Risiken vorhanden oder ersichtlich. Soweit notwendig wurde zur Absicherung erkennbarer Risiken ausreichend Vorsorge getroffen.

Ausblick

Marktbedingt wird der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit im **Kerngeschäftsfeld Immobilien** in der Entwicklung und Fertigstellung von Immobilienprojekten, wie aktuell die Wohnimmobilie „DeLaPaz“ in München, die Pflegeimmobilie in Freiburg sowie das Kongresshotel am Stuttgarter Flughafen sein. Ergänzt wird dies durch die weitere Optimierungen der Bestandsobjekte in Form von Verkäufen, Revitalisierungen oder Erwerben von Bestandsobjekten.

Im **Geschäftsfeld Getränke** ist eine Stabilisierung der Absatzsituation im A-Markengeschäft aufgrund der Biermarktentwicklung in Baden-Württemberg nicht zu erwarten. Allein das verbesserte Lohnbraugeschäft wird die Ergebnislage im Getränkesegment nicht wesentlich steigern. Weitere Kosteneinsparungen können die absatz- und preisbedingten Aufwandserhöhungen sowie die Deckungsbeitragsrückgänge im A-Markengeschäft nicht vollständig kompensieren. Eigenkapitalunterstützende Maßnahmen sind hierbei unerlässlich.

Bezüglich der voraussichtlichen Entwicklung von Umsatz, Ergebnis und Cashflow im STINAG-Konzern für das Gesamtjahr 2016 haben sich im ersten Halbjahr 2016 im Vergleich zur Berichterstattung zum 31. Dezember 2015 keine wesentlichen Änderungen ergeben. Wir verweisen insoweit auf die Ausführungen im Geschäftsbericht 2015 auf Seite 31.

Stuttgart, 19. August 2016

Der Vorstand

2. Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2016

Konzernbilanz (HGB) zum 30.06.2016

	<u>30.06.2016</u> EUR	<u>31.12.2015</u> EUR
AKTIVA		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.834.221,90	7.376.513,21
II. Sachanlagen	165.084.447,62	180.046.917,77
III. Finanzanlagen	<u>1.099.543,41</u>	<u>4.816.535,64</u>
	168.018.212,93	192.239.966,62
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte	1.394.243,79	1.277.541,07
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	11.178.910,22	11.738.947,41
III. Sonstige Wertpapiere	2.087.260,29	1.087.260,29
IV. Flüssige Mittel	<u>43.492.962,27</u>	<u>62.837.161,03</u>
	58.153.376,57	76.940.909,80
C. Aktive Rechnungsabgrenzung	<u>859.498,39</u>	<u>888.671,70</u>
	<u>227.031.087,89</u>	<u>270.069.548,12</u>
PASSIVA		
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	39.000.000,00	39.000.000,00
Eigene Anteile	<u>-294.689,20</u>	<u>-294.689,20</u>
	38.705.310,80	38.705.310,80
II. Kapitalrücklage	1.050.198,22	1.050.198,22
III. Gewinnrücklagen	115.263.572,95	115.263.572,95
IV. Bilanzgewinn	7.623.500,67	11.436.048,66
V. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter	<u>2.604.088,89</u>	<u>2.678.690,60</u>
	165.246.671,53	169.133.821,23
B. Rückstellungen	10.793.468,81	11.584.303,86
C. Verbindlichkeiten	43.931.978,01	81.009.163,25
D. Passive Rechnungsabgrenzung	208.469,54	349.059,78
E. Passive latente Steuern	<u>6.850.500,00</u>	<u>7.993.200,00</u>
	<u>227.031.087,89</u>	<u>270.069.548,12</u>

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (HGB) für das erste Halbjahr 2016

	30.06.2016	30.06.2015
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	20.187.675,72	20.641.015,08
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	<u>72.594,93</u>	<u>49.078,47</u>
3. Gesamtleistung	20.260.270,65	20.690.093,55
4. Sonstige betriebliche Erträge	<u>5.081.804,99</u>	<u>1.678.311,69</u>
	25.342.075,64	22.368.405,24
5. Materialaufwand	3.440.702,29	3.192.481,43
6. Personalaufwand	3.179.622,42	3.018.792,04
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.000.324,48	4.760.061,31
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>4.302.654,49</u>	<u>4.524.269,89</u>
9. Betriebsergebnis	10.418.771,96	6.872.800,57
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	12.224,82	17.312,92
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	280.756,96	268.462,00
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	7.500,00	10.998,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>1.374.967,01</u>	<u>1.704.347,20</u>
14. Finanzergebnis	<u>-1.089.485,23</u>	<u>-1.429.570,28</u>
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	9.329.286,73	5.443.230,29
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag davon latenter Steuerertrag TEUR 97 (Vorjahr: TEUR 138)	1.051.344,21	1.239.135,19
17. Sonstige Steuern	<u>1.053.955,62</u>	<u>867.192,71</u>
18. Konzernergebnis	7.223.986,90	3.336.902,39
19. Anteile anderer Gesellschafter am Konzernergebnis	128.458,61	-54.828,51
20. Konzerngewinnvortrag	11.436.048,66	11.395.388,16
21. Ausschüttungen	<u>-11.164.993,50</u>	<u>-11.164.993,50</u>
22. Bilanzgewinn	<u><u>7.623.500,67</u></u>	<u><u>3.512.468,54</u></u>

Allgemeine Hinweise

Der vorliegende Halbjahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Dritten Buches des HGB und des Aktiengesetzes aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt und gemäß § 275 Abs. 2 HGB gegliedert.

Einige Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurden gemäß § 265 Abs. 7 Nr. 2 HGB im Anhang gesondert ausgewiesen, um die Klarheit der Darstellung zu verbessern. Soweit nicht anders vermerkt, sind die Werte in den tabellarischen Aufgliederungen in Tausend Euro (TEUR) angegeben.

Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss umfasst neben der STINAG Stuttgart Invest AG 22 (Vorjahr: 26) voll konsolidierte in- und ausländische Tochtergesellschaften. Neu in den Konzernabschluss einbezogen wurde die im Juni 2016 erworbene STINAG Seniorenresidenzen Böblingen GmbH & Co. KG, Stuttgart. Abgänge im Konsolidierungskreis haben sich durch den Verkauf der fünf französischen Tochtergesellschaften aus dem Bereich Windenergie ergeben (SPdM I, STINAG France I, STINAG France II, Quesnoy und Chery).

Eine inländische Tochtergesellschaft wurden 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 Finanz-, Vermögens- und Ertragslage des Konzerns hat.

Konsolidierungsgrundsätze

Im Rahmen der Kapitalkonsolidierung nach der sogenannten Erwerbsmethode wird der Wertansatz der dem Mutterunternehmen gehörenden Anteile an einem Tochterunternehmen mit dem auf diese Anteile entfallenden Betrag des Eigenkapitals des Tochterunternehmens verrechnet. Das Eigenkapital wird mit dem Betrag angesetzt, der dem 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, erfolgsneutral innerhalb des Eigenkapitals ausgewiesen. Der für die Bestimmung des Zeitwerts 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 Zeitpunkt vorgenommen. Unterschiedsbeträge wurden soweit wie möglich den betreffenden Aktivposten zugeordnet; der Restbetrag wurde als Geschäfts- oder Firmenwert ausgewiesen. Forderungen und Verbindlichkeiten, Umsätze sowie Aufwendungen und Erträge innerhalb des Konsolidierungskreises wurden eliminiert.

Zwischengewinne und -verluste wurden gemäß § 304 Abs. 2 HGB wegen Geringfügigkeit nicht eliminiert. Ebenso wurden konzerninterne Ergebnisse aus Lieferungen und Leistungen mit dem assoziierten Unternehmen im Vorjahresvergleichszeitraum aufgrund untergeordneter Bedeutung nicht eliminiert.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die Abschlüsse der in den Konzern-Zwischenabschluss einbezogenen Unternehmen wurden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt.

Erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** werden bei Zugang zu Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über die zu erwartenden 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 5 Jahren abgeschrieben.

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige lineare Abschreibungen vermindert. Den Abschreibungen liegen bei den beweglichen Anlagen Nutzungsdauern von 3 bis 15 Jahren, bei Gebäuden Nutzungsdauern bis zu 50 Jahren zugrunde. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Netto-Einzelwert von 150,00 EUR sind im Jahr des Zugangs als Aufwand erfasst worden. Für Anlagegüter mit einem Netto-Einzelwert von mehr als 150,00 EUR bis 1.000,00 EUR, die nach dem 31. Dezember 2007 und vor dem 31. Dezember 2009 angeschafft worden sind, wird das steuerliche Sammelpostenverfahren aus Vereinfachungsgründen auch in der Handelsbilanz angewandt. Der Sammelposten wird pauschalierend jeweils mit 20 % p. a. im Zugangsjahr und in den vier darauf folgenden Jahren abgeschrieben. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Netto-Einzelwert von mehr als 150,00 EUR bis 410,00 EUR, die ab dem 01. Januar 2010 angeschafft wurden, sind im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben worden; ihr sofortiger Abgang wurde unterstellt. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens werden im Übrigen zeitanteilig vorgenommen.

Bei den **Finanzanlagen** werden Anteilsrechte zu Anschaffungskosten bzw. niedrigeren beizulegenden Werten und die Ausleihungen grundsätzlich zum Nennwert bzw. niedrigeren beizulegenden Werten 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 den Herstellungskosten, wobei neben den direkt zurechenbaren Materialeinzelkosten, Fertigungslöhnen und Sonder-einzelkosten auch angemessene Teile an Fertigungs- und Materialgemeinkosten sowie Abschreibungen berücksichtigt werden.

Handelswaren sind zu Anschaffungskosten oder niedrigeren Marktpreisen bilanziert.

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

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

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

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** werden zu Nennwerten abzüglich der Wertabschläge für Einzelrisiken und für das allgemeine Kreditrisiko bilanziert.

Die **Wertpapiere des Umlaufvermögens** werden zu Anschaffungskosten oder gegebenenfalls zu den niedrigeren Werten, die sich aus den Börsen- oder Marktpreisen am Stichtag ergeben, angesetzt.

Die **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** werden versicherungsmathematisch nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Verwendung der „Richttafeln 2005 G“ ermittelt. Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bei einer restlichen Laufzeit von 15 Jahren von 4,90 % gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 verwendet. Es wird unverändert davon ausgegangen, dass eine Anpassung der Renten aufgrund der schwierigen wirtschaftlichen Situation nicht zu erfolgen hat und folglich bei der Rückstellungsbemessung auf Ebene der Moninger Holding AG ein Rententrend von 0 % angenommen werden kann.

Die **Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags (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.

Fremdwährungsforderungen oder -verbindlichkeiten bestehen nicht.

Für die Ermittlung **latenter Steuern** aufgrund von temporären oder quasi-permanenten 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 Ansatzwahlrechts.

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

Anlagevermögen

	30.06.2016 TEUR	31.12.2015 TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen	1.834	7.188
Geschäfts- oder Firmenwert	0	189
Geleistete Anzahlungen	0	0
	<u>1.834</u>	<u>7.377</u>
Sachanlagen		
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	145.032	121.663
Technische Anlagen und Maschinen	4.645	50.727
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.725	1.736
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	13.683	5.921
	<u>165.085</u>	<u>180.047</u>
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	121	121
Sonstige Beteiligungen	0	1.530
Sonstige Ausleihungen	978	3.165
	<u>1.099</u>	<u>4.816</u>
	<u>168.018</u>	<u>192.240</u>

Vorräte

	30.06.2016 TEUR	31.12.2015 TEUR
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	402	395
Unfertige Erzeugnisse	514	429
Fertige Erzeugnisse und Waren	478	453
	<u>1.394</u>	<u>1.277</u>

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	30.06.2016 TEUR	31.12.2015 TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.421	2.929
Sonstige Vermögensgegenstände	8.758	8.810
	<u>11.179</u>	<u>11.739</u>

Sonstige Wertpapiere

Der Ausweis betrifft im Wesentlichen Anleihenanlagen mit Laufzeiten bis März 2017 und September 2020.

Eigenkapital

Das Grundkapital der STINAG Stuttgart Invest AG beträgt unverändert 39.000 TEUR. Es ist nach wie vor eingeteilt in 15 Millionen nennbetragslose Inhaberstückaktien.

Die STINAG hatte bis zum Stichtag unverändert 113.342 Stück nennbetragslose eigene Aktien im Bestand. Der Anteil der eigenen Aktien am Grundkapital beträgt 0,76 %.

Die Kapitalrücklage bei der STINAG Stuttgart Invest AG enthält den Betrag, der bei Ausgabe der Aktien über den Nennwert hinaus einbezahlt worden ist. Sie beträgt unverändert 1.050 TEUR.

Die Gewinnrücklagen beinhalten neben den freien Rücklagen unverändert die ausschüttungsgesperrten gesetzlichen Rücklagen in Höhe von 2.850 TEUR.

Rückstellungen

	30.06.2016 TEUR	31.12.2015 TEUR
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.833	4.955
Steuerrückstellungen	139	67
Sonstige Rückstellungen	5.821	6.562
	<u>10.793</u>	<u>11.584</u>

Verbindlichkeiten

	30.06.2016 TEUR	31.12.2015 TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.500	77.189
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.007	897
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	120	120
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	425
Sonstige Verbindlichkeiten	2.305	2.378
	<u>43.932</u>	<u>81.009</u>

Passive latente Steuern

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

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Materialaufwand

	30.06.2016 TEUR	30.06.2015 TEUR
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	2.116	1.910
Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.325	1.282
	<u>3.441</u>	<u>3.192</u>

Personalaufwand

	30.06.2016 TEUR	30.06.2015 TEUR
Löhne und Gehälter	2.600	2.464
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	580	555
	<u>3.180</u>	<u>3.019</u>

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Position beinhaltet den Zinsanteil aus der Zuführung zur Pensionsrückstellung in Höhe von 94 TEUR (Vorjahr: 110 TEUR).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag wurden auf Basis des Vorsteuerergebnisses des Zwischenabschlusses unter Anwendung von Durchschnittssteuersätzen ermittelt.

Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern enthalten im Wesentlichen Biersteuer.

Sonstige Angaben

Mitglieder des Aufsichtsrates

Wolfgang Elkart, Stuttgart, Diplom-Kaufmann, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer
- Vorsitzender

Aufsichtsratsmitglied bei folgenden Gesellschaften:

- MAHLE Behr Verwaltung GmbH, Stuttgart – stellvertretender Vorsitzender
- Moninger Holding AG, Karlsruhe – Vorsitzender
- Sinner AG, Karlsruhe – Vorsitzender

Erwin R. Griesshammer, Zürich, Rechtsanwalt
- Stellvertretender Vorsitzender -

Dr. Hans-Christoph Maulbetsch, Stuttgart, Rechtsanwalt
(bis 13. Juni 2016)

Aufsichtsratsmitglied bei folgenden Gesellschaften:

- Ferdinand Gröber GmbH & Co. KG, Tübingen – Vorsitzender des Verwaltungsrats

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 gehört dem Aufsichtsrat der Gesellschaft nicht mehr die zur Beschlussfähigkeit nötige Zahl von drei Mitgliedern (§ 108 Absatz 2 Satz 3 AktG) an. Aus diesem Grund wurde nach § 104 Absatz 1 Satz 1 AktG ein Antrag zur Bestellung eines Ergänzungsmitglieds des Aufsichtsrats der STINAG Stuttgart Invest AG gestellt. Mit Wirkung zum 10. August 2016 wurde seitens des Gerichts Herr Robin von Gemmingen zum Ergänzungsmitglied des Aufsichtsrats bestellt.

Vorstand

Heike Barth, Diplom-Ökonomin
Vorsitzende

Peter May, MBA Harvard
Stellvertretender Vorsitzender

Achim Kern, Diplom-Betriebswirt (FH)
Mitglied des Vorstandes

Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Im ersten Halbjahr 2016 wurden keine wesentlichen marktunüblichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen oder Personen getätigt.

Erklärung zur prüferischen Durchsicht

Der Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2016 wurde keiner prüferischen Durchsicht unterzogen.

Stuttgart, 19. September 2016

Der Vorstand