

# Lagebericht

## Geschäfts- und Rahmenbedingungen

### Entwicklung des wirtschaftlichen Umfelds

Die deutsche Wirtschaft ist im vergangenen Jahr 2016 stärker gewachsen, als viele Konjunkturbeobachter es erwartet hatten. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes stieg das Bruttoinlandsprodukt um 1,9% gegenüber dem Vorjahr. 2015 waren es noch 1,7% gewesen. Getragen wurde das Wachstum vor allem vom privaten und staatlichen Konsum und von den Investitionen, allen voran denen in den Wohnungsbau. Die Staatsausgaben stiegen mit 4,2% deutlich stärker als im Vorjahr. Ein Grund für das kräftige Plus wird vor allem in den Kosten im Zusammenhang mit dem Zustrom von Flüchtlingen gesehen. Der private Konsum legte mit 2% genauso stark zu wie 2015. In Maschinen, Geräte und Fahrzeuge investierten die Unternehmen 1,7% mehr als zuvor, die Bauinvestitionen stiegen um 3,1%. Die gute wirtschaftliche Lage macht sich auch auf dem Arbeitsmarkt bemerkbar – und in den öffentlichen Kassen.

### Immobilienmarkt

Der Stuttgarter Büovermietungsmarkt (inklusive Leinfeldenerdinger) erlebte ein äußerst lebhaftes Jahr 2016 und stellte zahlreiche neue Bestmarken beim Anmietungsvolumen, Mietpreisniveau und Leerstand auf. So führte eine hohe Vermietungsaktivität mit mehr als 350 Abschlüssen zu einem Flächenumsatz von ca. 431.000 m<sup>2</sup> – der mit Abstand höchste Wert, der bislang in der Baden-Württembergischen Landeshauptstadt verzeichnet werden konnte. Auch im Vergleich zum Rekordwert des Vorjahres (290.500 m<sup>2</sup>) nahm der Umsatz damit um fast 50% zu. Zurückzuführen ist der hohe Flächenumsatz unter anderem auf die Aktivität von Eigennutzern, die etwa 30% am Umsatzergebnis stellen. Dennoch konnte mit rund 297.900 m<sup>2</sup> auch ein neuer Höchststand beim Vermietungsumsatz verzeichnet werden, der das gute Ergebnis des Vorjahres um mehr als 70.000 m<sup>2</sup> übertraf.

Gegen Ende des Jahres 2016 erreichte der seit dem Jahr 2010 sukzessiv abnehmende Leerstand nochmals einen neuen Tiefstand. Bei einem Flächenbestand von ca. 7,7 Mio. m<sup>2</sup> konnte auf dem Stuttgarter Büovermietungsmarkt (inklusive Leinfeldenerdinger) zum 31.12.2016 eine verfügbare Fläche von lediglich 219.000 m<sup>2</sup> verzeichnet werden. Hieraus resultiert eine Leerstandsquote von ca. 2,8% – die niedrigste, die in den vergangenen fünfzehn Jahren auf dem Stuttgarter Büovermietungsmarkt gemessen wurde. Ursächlich für diese Entwicklung sind die weithin hohe Nachfrage nach Büroflächen in der Baden-Württembergischen Landeshauptstadt sowie hohe Vorvermietungsquoten von über 80% bei Neubauprojekten.

Angesichts der ungebremst hohen Nachfrage und des zunehmend äußerst limitierten Angebotes – insbesondere im

Neubausegment – war in 2016 ein spürbarer Anstieg des Mietpreisniveaus zu registrieren. So stieg die Spitzenmiete von 22,80 €/m<sup>2</sup> zum Ende des Vorjahres auf 23,00 €/m<sup>2</sup> zum 31.12.2016 an. Auch die Durchschnittsmiete erzielte mit 13,00 €/m<sup>2</sup> einen neuen Höchstwert, der gegenüber dem Vorjahresniveau noch einmal eine deutliche Zunahme um mehr als 7% bedeutet.

### Organisatorische Eingliederung in die LBBW Immobilien Management GmbH

Die Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft, Stuttgart, sowie ihre Schwestergesellschaften, die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, die Industriebau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, und die LBBW Immobilien Management Gewerbe GmbH, Stuttgart, werden alle in Personalunion geleitet und treten unter der Bezeichnung „Bahnhofplatzgesellschaften“ auf dem Markt auf. Die Bahnhofplatzgesellschaften sind reine Besitzgesellschaften, die selbst keine eigenen Mitarbeiter haben.

Die operativen Leistungen der Gebäudebewirtschaftung (Portfolio- und Immobilienmanagement) werden durch Mitarbeiter der LBBW Immobilien Asset Management GmbH, Stuttgart, im Rahmen von Serviceverträgen für die Gesellschaften erbracht.

Die Stabs- und Betriebsfunktionen werden im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen durch die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, sichergestellt. Zwischen den Gesellschaften und der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, bestehen Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge.

Das gezeichnete Kapital der Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft, Stuttgart, setzt sich aus 144.000 voll stimmberechtigten nennwertlosen Stückaktien zusammen, die auf den Inhaber lauten. Die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, hält 93,57% unseres Aktienbestands (Vorjahr 88,33%). Auf die LBBW Immobilien-Holding GmbH, Stuttgart, entfallen 4,90% und der Restbestand befindet sich im Streubesitz. Die Übertragung der Aktien unterliegt keinen Beschränkungen.

Der Vorstand der Gesellschaft besteht aus einer oder mehreren Personen. Die Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstandes erfolgt entsprechend den gesetzlichen Vorschriften (§§ 84, 85, 179, 133 AktG).

## Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Mit Wirkung zum 31.12.2015 wurde der gesamte Immobilienbestand der ehemaligen hundertprozentigen Tochtergesellschaft Bahnhofplatz Objekt-GmbH & Co. KG, Stuttgart, verkauft. Im Jahr 2016 erfolgte noch die Abrechnung der Betriebskosten. Mit Wirkung zum 31.12.2016 ist die

Bahnhofplatz Objekt-GmbH & Co. KG, Stuttgart, aufgelöst worden. Sämtliche Aktiva und Passiva der Bahnhofplatz Objekt-GmbH & Co. KG, Stuttgart, sind im Wege der Gesamtrechtsnachfolge der Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft, Stuttgart, angewachsen.

Aufgrund dieser Anwachsung hält die Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft, Stuttgart, nur noch Finanzanlagen in Form von Anteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 25 (Vorjahr: T€ 13.467). Des Weiteren weist sie Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von T€ 5.997 (Vorjahr: T€ 0) aus, die im Wesentlichen aus der Cash-Pooling-Vereinbarung mit der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, resultieren. Dem gegenüber stehen Rückstellungen in Höhe von T€ 1.794 (Vorjahr: T€ 79) und das Eigenkapital von T€ 4.452 (Vorjahr: T€ 4.452).

Das Ergebnis vor Steuern der Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft, Stuttgart, beträgt T€ -425 (Vorjahr: T€ 91.202). Dieses Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus laufenden Verwaltungsaufwendungen und entspricht weitgehend unseren Erwartungen. Der Verlust wurde aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages von der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, übernommen.

Aufgrund des seit 2004 bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages mit der heutigen LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, und der Entscheidung im Spruchstellenverfahren (OLG Stuttgart vom 14.02.2008) erhalten die außenstehenden Aktionäre unserer Gesellschaft als angemessenen Ausgleich gemäß § 304 AktG eine jährliche Garantiedividende von € 27,88 je Stückaktie abzüglich Körperschaftsteuerbelastung einschließlich Solidaritätszuschlag in Höhe des jeweils geltenden gesetzlichen Tarifs.

Die Gesellschaft hat ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit und fristgerecht erfüllt. Die Liquidität war über das ganze Jahr gesichert. Die Gesellschaft ist über eine entsprechende Vereinbarung an das Liquiditätsmanagement der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, angebinden.

## Chancen- und Risikobericht

Untrennbar mit unternehmerischem Handeln verbunden sind Chancen und Risiken. Ein regelmäßiger Strategieabgleich sowie ein zielorientiertes Controlling gewährleisten, dass bei unternehmerischen Entscheidungen Chancen und Risiken in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen und Risiken frühzeitig erkannt werden. Die Gesellschaft ist in das konzernweite Risikoüberwachungs- und -managementsystem der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, eingebunden. Primäres Ziel des Risikomanagements der LBBW Immobilien-Gruppe ist die Identifizierung und aktive

Steuerung der Risiken, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Rahmen einer konzernsegment- und geschäftsfeldbezogenen Risikostrategie von Bedeutung sein können. Für wesentliche Risiken der LBBW Immobilien-Gruppe wurden spezielle Risikostrategien verfasst. Durch die enge Verzahnung mit den Planungs- und Controllingprozessen sowie der regelmäßigen Berichterstattung an die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft wird eine kontinuierliche Bewertung und Beurteilung der aktuellen Risikosituation sichergestellt.

Die Bahnhofplatzgesellschaften sind in das konzernweite Cash-Pooling der LBBW Immobilien-Gruppe eingebunden, welches die Liquidität der gesamten Unternehmensgruppe sowie der einzelnen Konzerngesellschaften bündelt. Die daraus entstehenden Forderungen sind somit jederzeit gesichert. Darüber hinaus werden die bestehenden Finanzströme sowohl konzernbezogen als auch projektbezogen von den jeweils operativ zuständigen Einheiten regelmäßig überwacht und aktualisiert. Mit der zentralen Planung, Steuerung und Kontrolle der Finanzaktivitäten innerhalb der operativen Geschäftstätigkeit wird das Ziel verfolgt, die Kapitalkosten zur weiteren Effektivitätssteigerung abzusenken.

Alle Einkaufsaktivitäten und somit das konzernweite Wissen über Auftragnehmer, Baustoffe, Fertigungstechniken, Umweltvorschriften und gesetzliche Bestimmungen sind im Zentraleinkauf konzentriert. Die Vorteile daraus liegen neben den optimierten Einkaufswerten, dem verbesserten Umgang mit Preisänderungsrisiken und einem fairen Bieterwettbewerb vor allem in der schnellen Bearbeitung durch Rahmenverträge sowie in der Transparenz der Vergabeverfahren.

Bei Finanzaktivitäten im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit ist die Gesellschaft Marktpreisänderungen ausgesetzt. Zur Begrenzung dieser Risiken erfolgen ein systematisches Finanzmanagement und ein aktiver Umgang mit Risiken aus Zahlungsstromschwankungen. Neugeschäfte und Anschlussfinanzierungen werden grundsätzlich fristenkongruent refinanziert. Zur Flexibilisierung der Mittelaufnahme und des Tilgungsverlaufs werden Finanzierungen bei Bedarf auch variabel verzinslich oder kurzfristig abgeschlossen. Zur Begrenzung bzw. zum Ausschluss von Zinsänderungsrisiken werden vereinzelt Derivate als Zinssicherungsinstrumente eingesetzt.

Über bestehende oder neue Risiken wird quartalsweise im Rahmen eines Risikostatusberichts auch an die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, berichtet.

In der Gesamtbetrachtung lassen sich auf der Grundlage des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages mit der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, bestandsgefährdende Risiken zurzeit nicht erkennen, weder unter Substanz- noch unter Liquiditätsgesichtspunkten.

## Prognosebericht

Die Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft, Stuttgart, verfügt aktuell über kein Immobilienvermögen. Dem entsprechend kann momentan von keinen wesentlichen Erträgen ausgegangen werden. Für die Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft, Stuttgart, werden aber weiterhin Verwaltungsaufwendungen anfallen.

Aus diesem Grund geht die aktuelle Planung davon aus, dass die Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft, Stuttgart, in den Jahren 2017 und 2018 ein leicht negatives Ergebnis erwirtschaften wird. Dieses wird auf der Grundlage des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages mit der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, ausgeglichen, solange der Vertrag fortläuft. Der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag kann frühestens zum 31. Dezember 2018 gekündigt werden.

Stuttgart, den 02. März 2017

Der Vorstand



Wolfgang Eitel  
Jurist (Assessor)



Tobias Thumm  
Immobilienfachwirt (IHK)