

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 Leinfeld-Echterdingen) 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 m² – der mit Abstand höchste Wert, der bislang in der Baden-Württembergischen Landeshauptstadt verzeichnet werden konnte. Auch im Vergleich zum Rekordwert des Vorjahres (290.500 m²) 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 m² auch ein neuer Höchststand beim Vermietungsumsatz verzeichnet werden, der das gute Ergebnis des Vorjahres um mehr als 70.000 m² 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. m² konnte auf dem Stuttgarter Büovermietungsmarkt (inklusive Leinfeld-Echterdingen) zum 31.12.2016 eine verfügbare Fläche von lediglich 219.000 m² 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 €/m² zum Ende des Vorjahres auf 23,00 €/m² zum 31.12.2016 an. Auch die Durchschnittsmiete erzielte mit 13,00 €/m² 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 Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, sowie ihre Schwestergesellschaften, die Industriefabrik-Aktiengesellschaft, Stuttgart, die Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft, Stuttgart, sowie 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 Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft beträgt € 5.460.000,00 und setzt sich aus 210.000 voll stimmberechtigten, nennwertlosen Stückaktien zusammen, die auf den Inhaber lauten. Der Aktienbestand wird zu 87,77% von der LBBW Immobilien Management GmbH gehalten; die LBBW Immobilien-Holding GmbH hält 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 vom 1. Januar 2008 hat die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft ihr Vermögen an Grundstücken mit Geschäftsbauten im Anlagevermögen auf die Schlossgartenbau Objekt-GmbH (ehemals Schlossgartenbau Objekt-GmbH & Co. KG) übertragen, mit welcher zwischenzeitlich ein

Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen wurde. Daher wird der Geschäftsverlauf der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, ganz wesentlich von der Entwicklung der operativen Geschäftstätigkeit der Schlossgartenbau Objekt-GmbH, Stuttgart, bestimmt. Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit dieser Gesellschaft lag im Berichtsjahr in der Vermietung und Verwaltung des eigenen Grundbesitzes sowie der planmäßigen Durchführung von Maßnahmen zur Gebäudeinstandhaltung und von Umbau- und Modernisierungsarbeiten bei Mieterwechseln.

Die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft hält Finanzanlagen in Form von Anteilen an Personengesellschaften und Kapitalgesellschaften sowie Beteiligungen in Höhe von T€ 31.301 (Vorjahr: T€ 28.142). Die Erhöhung resultiert aus einer Zuschreibung auf den Anteilsbesitz an der SG Management GmbH, Stuttgart. Dem gegenüber stehen Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 29.469 (Vorjahr: T€ 24.992) und das Eigenkapital in Höhe von T€ 6.592 (Vorjahr: T€ 6.592). Die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft hält Beteiligungen an der Schlossgartenbau Objekt-GmbH, in der die Grundstücke Königstraße 1 A/B, 1 C und 3 sowie Schillerstraße 23 und Neue Brücke 8 enthalten sind. Die Beteiligungsgesellschaft SG Management GmbH besitzt das Erbbaurecht Schillerstraße 23 (Hotel am Schlossgarten).

Der Gebäudebestand der Schlossgartenbau Objekt-GmbH hat eine Gesamtmietsfläche von rund 25.400 m² ohne Tiefgaragenstellplätze (Vorjahr 25.400 m² ohne Tiefgaragenstellplätze). Die Vermietungsquote lag zum Bilanzstichtag bei 99% (Vorjahr: 99%). Das der SG Management GmbH gehörende „Hotel am Schlossgarten“ ist zu 100% verpachtet, die gewerbliche Nutzfläche beträgt rund 7.500 m².

Das Ergebnis vor Steuern der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft beträgt T€ 6.961 (Vorjahr: T€ 4.762). Die Erträge aus Ergebnisabführung der Schlossgartenbau Objekt-GmbH zum 31. Dezember 2016 betragen T€ 6.183 (Vorjahr inkl. Erträge aus Beteiligungen: T€ 6.003).

Die Umsatzerlöse der Schlossgartenbau Objekt-GmbH aus der Hausbewirtschaftung (Vermietung und Erbbaurecht) betragen T€ 9.527 (Vorjahr: T€ 10.271). Die Reduzierung der Umsatzerlöse resultiert im Wesentlichen aus geringeren Erlösen aus der Abrechnung von Betriebskosten.

Das Ergebnis nach Steuern der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft liegt deutlich über dem prognostizierten Wert für 2016. Allerdings ist dies auf die Sondereffekte aus der Zuschreibung auf Finanzanlagen und dem gegenläufigen Effekt aus einer Rückstellungsbildung für drohende Verluste zurückzuführen. Ohne diese Sondereffekte läge das Ergebnis nach Steuern nur leicht unter unseren Erwartungen. Die Zuschreibung auf Finanzanlagen spiegelt die positive Entwicklung unserer Tochtergesellschaft SG Management GmbH,

Stuttgart, wider. Somit konnte aus unserer Sicht im Jahr 2016 ein mehr als zufriedenstellendes Ergebnis erzielt werden.

Aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages mit der LBBW Immobilien Management GmbH und der Entscheidung im Spruchstellenverfahren (OLG Stuttgart vom 14. Februar 2008) erhalten die außenstehenden Aktionäre der Gesellschaft als angemessenen Ausgleich gemäß § 304 AktG eine jährliche Garantiedividende von € 30,84 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 angebunden, so dass die Liquidität jederzeit gesichert ist.

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 Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen wird regelmäßig überprüft. Diese ist indirekt durch die Bewertung des Immobilienbestandes geprägt, die regelmäßig mit Hilfe eines Immobilien-Portfolio-Modells durchgeführt wird.

Risiken ergeben sich für die Gesellschaft hauptsächlich aus Leerständen, Forderungsrückständen, Mieterbonitäten und Mieterinsolvenzen sowie aus sinkenden Marktmieten. Zur Überwachung und Steuerung dieser Risiken werden verschiedene Frühwarnindikatoren eingesetzt. Hierzu zählen z. B. Mietprognosen, Leerstandsanalysen, Überwachung der Mietvertragslaufzeiten und Kündigungsmöglichkeiten sowie die Beobachtung der regionalen Marktentwicklungen.

Operationelle Risiken aus Mietverträgen werden durch die Verwendung von anwaltlich geprüften Musterverträgen mit modularem Aufbau sowie einer standardmäßig eingeholten Kreditauskunft zur Mieterbonität gering gehalten. Im Bereich der Vermietung erfolgt die Bewertung der Forderungen grundsätzlich nach standardisierten Verfahren. Die Überwachung rückständiger Forderungen erfolgt über ein individuelles Mahnverfahren.

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 des Risikostatusberichts an die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, berichtet.

In der Gesamtbetrachtung lassen sich bestandsgefährdende Risiken zurzeit nicht erkennen, weder unter Substanz- noch unter Liquiditätsgesichtspunkten.

Prognosebericht

Optimistisch blicken Volkswirte auch auf das laufende Jahr. „2017 dürfte die Wirtschaft weiter kräftig wachsen“, sagte Ifo-Konjunkturforscher Timo Wollmershäuser. Zwar dürften mit sinkenden Ausgaben für die Integration und Unterbringung von Flüchtlingen auch die Staatsausgaben sinken. Wachstumsimpulse sollten dafür wieder vom Außenhandel ausgehen. „Gerade die exportorientierte deutsche Wirtschaft sollte 2017 von der langsamen Erholung der globalen Märkte profitieren.“ Für das laufende Jahr rechnet das Ifo-Institut mit einem Wachstum von 1,5%.

Beim Stuttgarter Bürovermietungsmarkt sieht das Maklerunternehmen Colliers für das Jahr 2017 eine ungebrochen hohe Nachfrage, wobei die äußerst limitierte Anzahl von Angebotsflächen zunehmend zum Flaschenhals wird. Aufgrund der aktuell hohen Vorvermietungsquoten bei neu auf den Markt kommenden Neubauprojekten ist für das Jahr 2017 trotz hoher Nachfrage ein zurückgehendes Umsatzvolumen zu erwarten.

Für das laufende Geschäftsjahr 2017 sind keine außergewöhnlichen Risiken ersichtlich, da wir uns in einem stabilen Marktumfeld bewegen. Für die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, rechnen wir für 2017 mit einem Ergebnis vor Ertragsteuern in Höhe von 4,2 Mio. €. Ursächlich für die erwartete Ergebnisreduzierung sind umfangreichere Instandhaltungsmaßnahmen in der Schlossgartenbau Objekt-GmbH, Stuttgart. Für das Jahr 2018 gehen wir von einem Ergebnis vor Steuern in Höhe von 5,0 Mio. € aus.

Für 2017 sind keine Veränderungen im Immobilienbestand der Gesellschaft geplant. Die Objekte der Schlossgartenbau Objekt-GmbH sind fast vollständig vermietet. Aufgrund der guten Entwicklung am Immobilienmarkt geht die Mittelfristplanung von leicht steigenden Mieterlösen aus. Die geplante laufende Instandhaltung wird weiterhin den Erhalt und die Steigerung der Attraktivität unserer Objekte im Fokus haben.

Stuttgart, den 02. März 2017

Der Vorstand



Wolfgang Eitel
Jurist (Assessor)



Tobias Thumm
Immobilienfachwirt (IHK)