

Lagebericht

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Entwicklung des wirtschaftlichen Umfelds

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einem kräftigen konjunkturellen Aufschwung. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2017 preisbereinigt um 2,2% gestiegen. Für das laufende Jahr 2018 erwartet die Bundesregierung (Jahreswirtschaftsbericht 2018) eine weitere Expansion um 2,4%. Begünstigend für die deutsche Wirtschaft wirkt das wieder freundlichere weltwirtschaftliche Umfeld. Dies hat zur Belebung des Außenhandels und der Investitionen beigetragen. Zudem bleiben die binnenwirtschaftlichen Auftriebskräfte eine solide Grundlage einer positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, die sich insbesondere am Arbeitsmarkt und bei den öffentlichen Finanzen zeigt.

Immobilienmarkt

Mit einem Flächenumsatz von ca. 268.400 m² im Kalenderjahr 2017 verzeichnete der Stuttgarter Büovermietungsmarkt (inklusive Leinfeld-Echterdingen) wie bereits in den Vorjahren ein überdurchschnittliches Ergebnis (Colliers, City Survey 2017/2018). Dennoch liegt der Flächenumsatz ca. 38% unter dem Ergebnis des Jahres 2016 (ca. 431.000 m²).

Der im Vergleich zum Vorjahr rückläufige Flächenumsatz ist einerseits auf die hohe Aktivität von Eigennutzern im Jahr 2016 zurückzuführen, andererseits verhinderte die zunehmende Verknappung von Angebotsflächen ein noch höheres Umsatzergebnis in 2017.

Bei den Mietpreisen passt sich die Zahlungsbereitschaft der Mieter dem geringen Angebot an. So stieg die Spitzenmiete zum Ende des Jahres 2017 mit 24,30 €/m² auf ein neues Rekordniveau. Auch die Durchschnittsmiete bestätigte mit 13,40 €/m² den Rekordwert und nahm gegenüber dem Vorjahreszeitraum (13,00 €/m²) um mehr als 3% zu.

Obwohl das Gros der Mietverträge weiterhin im Preissegment von 10,00 bis 15,00 €/m² abgeschlossen wurde, konnte im Vergleich zu den Vorjahren eine deutliche Zunahme von Abschlüssen im Preissegment ab 20,00 €/m² registriert werden. So entfielen rund 17.500 m² auf dieses hochpreisige Segment, während es 2016 noch 2.200 m² waren.

Nachdem der Leerstand bis zur Mitte des Jahres 2017 konstant abnahm, stabilisierte er sich zum Ende des Jahres auf niedrigem Niveau. So konnte bei einem Flächenbestand von rund 7,9 Mio. m² und einem verfügbaren Angebot von ca. 164.600 m² zum 31. Dezember 2017 eine Leerstandsquote von lediglich 2,1% verzeichnet werden.

Organisatorische Eingliederung in die LBBW Immobilien Management GmbH

Die Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft, Stuttgart, sowie ihre Schwestergesellschaften, die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, die Industriefabrik 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, erwarb in 2017 4,90% der Anteile von der LBBW Immobilien-Holding GmbH und hält nun 98,47% unseres Aktienbestands. 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 Vertrag vom 28. August 2017 wurde die Bahnhofplatz Objektverwaltungs-GmbH auf die Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft verschmolzen. Aufgrund dieser Verschmelzung hält die Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft keine Finanzanlagen in Form von Anteilen an verbundenen Unternehmen mehr (Vorjahr: T€ 25).

Des Weiteren weist sie Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von T€ 5.422 (Vorjahr: T€ 5.997) aus, die im Wesentlichen aus der Cash-Pooling-Vereinbarung mit der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, resultieren. Demgegenüber stehen sonstige Rückstellungen in Höhe von T€ 1.060 (Vorjahr: T€ 1.794) und das Eigenkapital von

T€ 4.452 (Vorjahr: T€ 4.452). Die gegenüber dem Vorjahr leicht rückläufige Bilanzsumme resultiert im Wesentlichen aus dem zahlungswirksamen Verbrauch von Rückstellungen.

Das Ergebnis vor Steuern der Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft, Stuttgart, beträgt T€ -159 (Vorjahr: T€ -425). 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 14.2.2008) 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, angebunden.

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. Es ist allerdings der Erwerb einer Gewerbeimmobilie in Stuttgart mit einer Zielgröße zwischen 9 und 11 Mio. € geplant. Hiermit soll das vorhandene Eigenkapital für eine nachhaltige Investition genutzt werden, durch die wieder ein positives Ergebnis erwirtschaftet werden kann.

Ausgehend von dem Erwerb einer Immobilie geht die aktuelle Planung davon aus, in den zukünftigen Jahren positive Ergebnisse aus der Bewirtschaftung zu erzielen, welche zu positiven Ergebnissen vor Ertragsteuern in einer Größenordnung von 0,1 Mio. € führen. Die Ergebnisse der Gesellschaft werden auf der Grundlage des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages mit der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, abgeführt bzw. ausgeglichen, solange der Vertrag fortläuft. Der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag kann frühestens zum 31. Dezember 2018 gekündigt werden.

Stuttgart, 27. Februar 2018

Der Vorstand



Wolfgang Eitel



Tobias Thumm

Entwicklung der Gesellschaft

Gründung 31. Oktober 1921

Tätigkeit Verwaltung, Vermietung und Entwicklung des eigenen Immobilienvermögens sowie die Beteiligung an anderen Unternehmen. Die Gesellschaft kann Grundstücke aller Art und grundstücksgleiche Rechte erwerben und veräußern sowie ihren Grundbesitz entwickeln und bebauen.

Entwicklung der Gesellschaft

- 1928** Fertigstellung des Hindenburgbaus, der damals aus Kostengründen nur dreigeschossig ausgeführt wurde, obwohl die Konstruktion einen späteren Ausbau um weitere zwei Geschosse vorsah.
- 1948/1949** Beseitigung der Kriegsschäden und Erweiterung des Hindenburgbaus um zwei zurückgesetzte Bürogeschosse. Die Gesamtmietfläche erreichte dadurch rund 15.500 m².
- 1970** Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages Königstraße 6/Kronenstraße (Teilbereich) mit der Kaufhof AG, Köln, über eine Fläche von 943 m². Auf dem Erbbaugrundstück wurde ein Warenhaus errichtet.
- 2002/2003** Hofüberbauung Stephanstraße, Geschäftshaus mit einer Grundstücksfläche von 448 m² und einer Mietfläche von rund 2.400 m².
- 2003** Baugenehmigung zur Aufstockung des Hindenburgbaus um ein Bürogeschoss wird erteilt.
- 2004** Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages sowie Integration in die LBBW Immobilien GmbH.
- 2005** Baubeginn Aufstockung Hindenburgbau.
Veräußerung der Anteile an der LBBW Immobilien Management Gewerbe GmbH, Stuttgart.
- 2007** Fertigstellung Aufstockung Hindenburgbau (neue Gesamtmietfläche 17.270 m²).
- 2011** Übertragung des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages auf die LBBW Immobilien Management GmbH im Zuge der Übernahme der Kapitalanteile durch die LBBW Immobilien Management GmbH von der LBBW Immobilien GmbH.
- 2015** Veräußerung der drei Grundstücke Hindenburgbau, Hofüberbauung Stephanstraße und Königstraße 6 mit Erbbaurecht.

Eigenkapital Grundkapital € 3.744.000,00.
Es ist eingeteilt in 144.000 Stückaktien, die auf den Inhaber lauten.

Aktionäre Am Grundkapital der Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart AG von € 3.744.000,00 sind beteiligt (31. Dezember 2017):

LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart	98,47%
Andere	1,53%