



Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft

# Geschäftsbericht 2015

# Inhalt

- 3 Organe
- 6 Lagebericht
- 10 Bericht des Aufsichtsrats
- 12 Entwicklung der Gesellschaft
- 13 Grundbesitz
- 14 Bilanz
- 17 Gewinn- und Verlustrechnung
- 18 Anhang
- 26 Bestätigungsvermerk

# Vorstand



Wolfgang Eitel

Tobias Thumm

Wolfgang Eitel  
Remseck  
Jurist (Assessor)

Tobias Thumm  
Leonberg  
Immobilienfachwirt (IHK)

# Aufsichtsrat

Michael Nagel  
Bad Homburg v. d. Höhe  
Vorsitzender des Aufsichtsrats  
Vorsitzender der Geschäftsführung der  
LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart

Dieter Hildebrand  
Weissach im Tal  
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats  
Leiter des Marktbereichs Immobilienkunden Deutschland  
der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe,  
Mannheim und Mainz

Frank Berlepp  
Seeheim-Jugenheim  
Mitglied des Aufsichtsrats seit 22.06.2015  
Geschäftsführer der LBBW Immobilien Management GmbH,  
Stuttgart




Bernhard Steffan  
Remseck  
Mitglied des Aufsichtsrats bis 22.06.2015  
Wirtschaftsprüfer/Steuerberater bei Ebner Stolz

# Neue Brücke 8





   **objectz**

    
**objectz**

Joseph-Silb-Oppenheimer-Platz  
30132

# Lagebericht

## Geschäfts- und Rahmenbedingungen

### Entwicklung des wirtschaftlichen Umfelds

Der verhaltene Aufschwung, in dem sich die deutsche Wirtschaft seit einiger Zeit befindet, wird sich nach der ifo Konjunkturprognose 2015–2017 fortsetzen. Nach den ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das reale Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2015 um 1,7% höher als im Vorjahr. In den Jahren 2016 und 2017 wird voraussichtlich mit einem Anstieg zwischen 1,7% und 1,9% gerechnet. Der private Konsum wird weiterhin die Stütze des Aufschwungs bleiben, der durch die erneut gesunkenen Rohölpreise, steigende Arbeits- und Transfereinkommen und eine per Saldo sinkende Steuer- und Abgabenbelastung der Haushalte befördert wird. Zudem erhöht die Finanz- und Sozialpolitik ihre expansiven Impulse, nicht zuletzt aufgrund der im Zusammenhang mit der Flüchtlingsmigration deutlich steigenden staatlichen Konsumausgaben und Transfers.

### Immobilienmarkt

Das Jahr 2015 verlief für den Stuttgarter Büovermietungsmarkt sehr lebhaft (Marktbericht 2015/2016 Colliers International). Mit einem Flächenumsatz von ca. 290.500 m<sup>2</sup> endete das Jahr 2015 für den Stuttgarter Büovermietungsmarkt (inklusive Leinfeld-Echterdingen) mit dem höchsten jemals in Stuttgart erzielten Umsatzergebnis.

Nachdem sich die Entwicklung des Leerstands an Büroflächen seit 2010 rückläufig zeigt, bestätigte sich dieser Trend auch im Jahr 2015. So sank die Angebotsfläche im Jahr 2015 um weitere 44.000 m<sup>2</sup> auf aktuell ca. 270.200 m<sup>2</sup>. Bei einem gesamten Flächenbestand von ca. 7,6 Mio. m<sup>2</sup> verringerte sich der Leerstand in Stuttgart auf eine Quote von 3,5 %.

Obwohl auch im Jahr 2015 die meisten Mietverträge in den niedrigen Preissegmenten abgeschlossen wurden, stieg die Spitzenmiete bei herausragenden Objekten auf 22,80 €/m<sup>2</sup> an. Die Entwicklung der Durchschnittsmieten ist indes von 12,60 €/m<sup>2</sup> auf 12,10 €/m<sup>2</sup> gefallen, was sich durch einige sehr großflächige Mietverträge im niedrigpreisigen Mietsegment bis 10,00 €/m<sup>2</sup> erklärt.

### 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 & Co. KG übertragen. Im Geschäftsjahr 2015 wurde eine formwechselnde Umwandlung der Schlossgartenbau Objekt-GmbH & Co. KG in eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung vorgenommen. Mit dieser Objekt-GmbH wurde des Weiteren ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen. 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€ 28.142 (Vorjahr: T€ 28.142). Dem gegenüber stehen Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 24.992 (Vorjahr: T€ 27.970) 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 Gesamtmietfläche von rund 29.520 m<sup>2</sup>. Die Vermietungsquote lag zum Bilanzstichtag bei 99% (Vorjahr: 98%). Das der SG Management GmbH gehörende „Hotel am Schlossgarten“ ist zu 100% verpachtet, die gewerbliche Nutzfläche beträgt rund 7.500 m<sup>2</sup>.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft beträgt T€ 4.762 (Vorjahr: T€ 5.443). Der Beteiligungsertrag der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft aus dem Rumpfgeschäftsjahr der Schlossgartenbau Objekt-GmbH & Co. KG beträgt zum 30. April 2015 T€ 2.302 (Vorjahr zum 31. Dezember: T€ 6.723). Die Erträge aus Ergebnisabführung der Schlossgartenbau Objekt-GmbH zum 31. Dezember 2015 betragen T€ 3.701.

Die Umsatzerlöse der Schlossgartenbau Objekt-GmbH aus der Hausbewirtschaftung (Vermietung und Erbbaurecht) betragen T€ 10.271 (Vorjahr: T€ 9.085). Die Erhöhung der Umsatzerlöse resultiert aus der vermehrten Abrechnung von Betriebskosten. Da im Vergleich zum Vorjahr höhere Instandhaltungsaufwendungen notwendig waren, wurde das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit des Vorjahres nicht erreicht. Das Ergebnis der Schlossgartenbau Objekt-GmbH und der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft liegt aber trotzdem über unseren Erwartungen. Somit konnte aus unserer Sicht im Jahr 2015 ein 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, sodass die Liquidität jederzeit gesichert ist.

## Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres 2015, die eine andere Darstellung der Ver-

mögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft erfordern hätten, sind nicht eingetreten.

## 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 abzusenkten.

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

Für das Jahr 2016 rechnet die Bundesregierung (Jahreswirtschaftsbericht Januar 2016) trotz schwächelnder Weltwirtschaft wie im vergangenen Jahr mit einem Zuwachs der deut-

schen Wirtschaftsleistung um 1,7%. Der sich fortsetzende Beschäftigungsaufbau bildet zusammen mit Einkommenssteigerungen das Fundament für die anhaltende binnenwirtschaftliche Dynamik in Deutschland.

Der Stuttgarter Büovermietungsmarkt knüpfte im Jahr 2015 an die positive Entwicklung der Vorjahre an. Für das Jahr 2016 sieht das Maklerunternehmen Colliers International weiterhin viel Aktivität auf dem Stuttgarter Büroimmobilienmarkt. Auch wenn nicht damit gerechnet werden könne, dass der Rekordflächenumsatz des Jahres 2015 nochmals erreicht werden kann, so sei ein Flächenumsatz bei der Büovermietung von deutlich über 200.000 m<sup>2</sup> realistisch.

Für das laufende Geschäftsjahr 2016 sind keine außergewöhnlichen Risiken ersichtlich, da wir uns in einem stabilen Marktumfeld bewegen. Für die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, rechnen wir für 2016 mit einem Ergebnis vor Ertragsteuern in Höhe von € 5,3 Mio. Für das Jahr 2017 gehen wir von einem Ergebnis in Höhe von € 5,8 Mio. aus.

Für 2016 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 29. Februar 2016

Der Vorstand



Wolfgang Eitel  
Jurist (Assessor)



Tobias Thumm  
Immobilienfachwirt (IHK)





a  
ana

\* Espresso 1.00  
\* Dopp. Espresso 2.00  
\* Cappuccino 1.70  
\* Latte Macchiato 2.00  
\* Hot Chocolate 2.00

CRÊPES  
\* Nutella  
\* Apfelkern  
\* Banane  
\* Mohn  
\* Mandel  
\* Heidelbeere  
\* Zimt  
\* Schokolade  
\* Käse

Stück Margherita 2.40€  
mit Belag 2.90€  
mit Belag

Königstraße 1A/B, Santin Eiscafe

# Bericht des Aufsichtsrats

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

im Geschäftsjahr 2015 hat der Aufsichtsrat der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, (nachfolgend „SAG“) die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben vollumfänglich und mit aller Sorgfalt wahrgenommen, den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten, seine Geschäftsführung kontinuierlich begleitet und überwacht und sich von der Recht- und Ordnungsmäßigkeit der Unternehmensführung sowie der Leistungsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit der Organisation überzeugt.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat zeitnah, umfassend und regelmäßig über die Unternehmensplanung, die wirtschaftliche Lage, die aktuelle Entwicklung des Unternehmens, wichtige Geschäftsvorgänge, Fragen der Strategie, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance schriftlich und mündlich informiert. Auf der Grundlage der Berichterstattung des Vorstands hat der Aufsichtsrat die jeweils aktuelle Geschäftsentwicklung der Gesellschaft und einzelner ausgewählter Einrichtungen detailliert und intensiv in allen Aufsichtsratssitzungen behandelt. Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den aufgestellten Plänen und Zielen hat der Vorstand dem Aufsichtsrat erläutert. Beschlussvorschlägen des Vorstands hat der Aufsichtsrat nach gründlicher Prüfung und Beratung zugestimmt. Vom Prüfungsrecht nach § 111 Abs. 2 AktG wurde kein Gebrauch gemacht, da aufgrund der Berichterstattung durch den Vorstand dazu keine Veranlassung bestand.

Auch außerhalb der Sitzungen hat der Vorstand den Aufsichtsrat über wichtige Vorgänge mündlich und schriftlich informiert. Darüber hinaus wurden wichtige Themen und die Inhalte von anstehenden Entscheidungen in regelmäßigen Gesprächen zwischen dem Vorstand und dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats erörtert. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats hat sich außerhalb der Sitzungen regelmäßig über wesentliche Ereignisse vom Vorstand informieren lassen.

### **Sitzungen und Beschlussfassungen des Aufsichtsrats**

Im Berichtsjahr fanden vier Aufsichtsratssitzungen statt.

Am 22. April 2015 hat der Aufsichtsrat im Beisein des Abschlussprüfers den Jahresabschluss 2014 mit dem Vorstand und den Prüfern erörtert und anschließend gebilligt. Der Jahresabschluss war damit festgestellt. Der Vorstand berichtete über die Geschäftsentwicklung im 4. Quartal 2014 sowie die Vermietungsaktivitäten. Außerdem wurde der Bericht des Aufsichtsrats, die Tagesordnung der Hauptversammlung am 22. Juni 2015, einschließlich Wahlvorschläge für die Aufsichtsratswahl (Herren Michael Nagel, Dieter Hildebrand und Frank Berlepp) und für die Bestellung des Wirtschaftsprüfers (Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart) beschlossen.

Am 17.02., 20.02., 28.04. und 17.06.2015 hat der Aufsichtsrat im schriftlichen Umlaufverfahren dem Formwechsel der Schlossgartenbau Objekt-GmbH & Co. KG in eine GmbH und dem Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages zwischen der GmbH und der SAG zugestimmt.

In der Sitzung am 08. Juni 2015 beschäftigte sich der Aufsichtsrat auf der Grundlage der Berichterstattung des Vorstands insbesondere mit dem aktuellen Geschäftsverlauf im 1. Quartal 2015 einschließlich der Vermietungsaktivitäten sowie der Vorbereitung der Hauptversammlung.

Am 24. Juni 2015 wählte der Aufsichtsrat Herrn Michael Nagel erneut zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats sowie Herrn Dieter Hildebrand als seinen Stellvertreter.

In der Sitzung am 21. Oktober 2015 informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über die geschäftliche Entwicklung im 2. Quartal 2015 und über die Vermietungsaktivitäten und Leerstandsrisiken. Die Mittelfristplanung 2016–2020 wurde mit dem Vorstand erörtert und beschlossen.

### **Veränderungen im Aufsichtsrat und im Vorstand**

Nachdem die Amtszeit des Aufsichtsrats mit Beendigung der Hauptversammlung am 22. Juni 2015 endete, hat die Hauptversammlung Herrn Michael Nagel und Herrn Dieter Hildebrand wieder sowie Herrn Frank Berlepp (anstelle von Herrn Bernhard Steffan) in den Aufsichtsrat gewählt.

Am 17. September 2015 wurde im schriftlichen Umlaufverfahren der Vertrag von Herrn Wolfgang Eitel bis zum 30. April 2019 verlängert.

### **Jahresabschluss**

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der SAG für das Geschäftsjahr 2015 wurde unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts von der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, geprüft, die von der Hauptversammlung am 22. Juni 2015 zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2015 gewählt und vom Aufsichtsrat mit der Prüfung beauftragt wurde. Der Abschlussprüfer hat den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss 2015 sowie für den Lagebericht erteilt.

Die Abschlussunterlagen sind allen Mitgliedern des Aufsichtsrats rechtzeitig zur Einsicht zugegangen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss der SAG sowie den Lagebericht des Vorstands in seiner Sitzung am 18. April 2016 intensiv besprochen und geprüft. Die Wirtschaftsprüfer, die den Prüfungsbericht unterzeichnet haben, haben an dieser Aufsichtsratssitzung teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung berichtet. Sie standen für Fragen und ergänzende Auskünfte zur Verfügung. Dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses der SAG durch den Abschlussprüfer ist der Aufsichtsrat aufgrund seiner eigenen Prüfung beigetreten. Er hat nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung keine Einwendungen erhoben. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss nebst Lagebericht gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Da die außenstehenden Aktionäre der Gesellschaft aufgrund des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags mit der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, eine garantierte Bardividende erhalten, erübrigt sich ein Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands; eine entsprechende Prüfung des Aufsichtsrats entfällt daher.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand der SAG für die im Geschäftsjahr 2015 geleistete Arbeit und den hohen persönlichen Einsatz. Er trägt mit seinem Engagement maßgeblich zum Erfolg der Gesellschaft bei.

Stuttgart, den 18. April 2016

Für den Aufsichtsrat



Michael Nagel  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

# Entwicklung der Gesellschaft

<b>Gründung</b>	03. Oktober 1921						
<b>Tätigkeit</b>	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.						
<b>Entwicklung der Gesellschaft</b>	<p>1921 Erwerb des Marstallgebäudes mit einer Grundfläche von 16.460 m<sup>2</sup>.</p> <p>1923 Die Front des Marstallgebäudes in Richtung Königstraße wird zu Läden umgebaut.</p> <p>1925 Eröffnung des Hotel am Schlossgarten.</p> <p>1958 Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages über das Grundstück Königstraße 1C mit der Hertie Waren- und Kaufhaus GmbH, Frankfurt/Main, über eine Fläche von 3.793 m<sup>2</sup>.</p> <p>1959 Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages über das Grundstück Königstraße 3 mit der Landesgirokasse (Rechtsnachfolger: Landesbank Baden-Württemberg) über eine Fläche von 4.581 m<sup>2</sup>.</p> <p>1960 Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages über das Grundstück Schillerstraße 23 mit der Allianz Lebensversicherung AG über eine Fläche von 1.961 m<sup>2</sup> (Derzeitiger Erbbaurechtsnehmer: SG Management GmbH).</p> <p>1961 Errichtung des Geschäftshauses Königstraße 1A/B.</p> <p>1990 Erwerb des Geschäftshauses Neue Brücke 8.</p> <p>2000 Aufstockung und Fassadenneugestaltung des Gebäudes Königstraße 1.</p> <p>2004 Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages sowie Integration in die LBBW Immobilien GmbH.</p> <p>2005 Veräußerung der Anteile an der LBBW Immobilien Management Gewerbe GmbH, Stuttgart.</p> <p>2006 Erwerb des Erbbaurechtes Königstraße 1C.</p> <p>2008 Erwerb des Erbbaurechtes Schillerstraße 23 (SG Management GmbH).</p> <p>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.</p>						
<b>Eigenkapital</b>	<p>Grundkapital € 5.460.000,00</p> <p>Es ist eingeteilt in 210.000 Stückaktien, die auf den Inhaber lauten.</p>						
<b>Aktionäre</b>	<p>Am Grundkapital der Schlossgartenbau-AG von € 5.460.000,00 sind beteiligt (31. Dezember 2015):</p> <table> <tr> <td>LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart</td> <td>87,77 %</td> </tr> <tr> <td>LBBW Immobilien-Holding GmbH, Stuttgart</td> <td>4,90 %</td> </tr> <tr> <td>Andere</td> <td>7,33 %</td> </tr> </table>	LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart	87,77 %	LBBW Immobilien-Holding GmbH, Stuttgart	4,90 %	Andere	7,33 %
LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart	87,77 %						
LBBW Immobilien-Holding GmbH, Stuttgart	4,90 %						
Andere	7,33 %						

# Grundbesitz

Grundstücke/Art der Nutzung	Grundfläche	Mietfläche	Baujahr
<b>Im Eigentum der Schlossgartenbau Objekt-GmbH</b>			
Königstraße 1 A/B, „Schlossgartenbau“, Laden- und Bürogebäude und Tiefgarage mit 257 Stellplätzen	6.125 m <sup>2</sup>	15.467 m <sup>2</sup>	1961
Königstraße 1C	3.793 m <sup>2</sup>	12.338 m <sup>2</sup>	1961
Neue Brücke 8, Laden- und Bürogebäude	437 m <sup>2</sup>	1.715 m <sup>2</sup>	1962
	<b>10.355 m<sup>2</sup></b>	<b>29.520 m<sup>2</sup></b>	
<b>Im Eigentum der SG Management GmbH:</b>			
Schillerstraße 23	1.961 m <sup>2</sup>	7.500 m <sup>2</sup>	1961
<b>Vergebenes Erbbaurecht:</b>			
Königstraße 3, Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz	4.581 m <sup>2</sup>		
<b>Flächen insgesamt</b>	<b>16.897 m<sup>2</sup></b>	<b>37.020 m<sup>2</sup></b>	



Passiva			
	31.12.2015		31.12.2014
	€	€	T€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		5.460.000,00	5.460
<b>II. Kapitalrücklage</b>		138.000,00	138
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	409.000,00		409
2. Andere Gewinnrücklagen	580.000,00		580
		989.000,00	
<b>IV. Bilanzgewinn</b>		5.415,30	5
		6.592.415,30	6.592
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	190.691,38		199
2. Steuerrückstellungen	0,00		0
3. Sonstige Rückstellungen	178.339,60		286
		369.030,98	485
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.041.977,89		21.018
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00		2
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.905.259,78		6.922
4. Sonstige Verbindlichkeiten	44.950,27		28
		24.992.187,94	27.970
		<b>31.953.634,22</b>	<b>35.047</b>

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.



**Globalways AG**

Neue Brücke 8, Globalways AG



# Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015			
	2015		2014
	€	€	T€
1. Sonstige betriebliche Erträge		147.120,85	125
2. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	89.979,04		81
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 0 (Vorjahr T€ 5)	0,00	89.979,04	8
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen		193.309,80	180
4. Erträge aus Beteiligungen, davon aus verbundenen Unternehmen € 2.302.099,08 (Vorjahr T€ 6.723)		2.302.099,08	6.723
5. Zinsen und ähnliche Erträge, davon aus verbundenen Unternehmen € 2,13 (Vorjahr T€ 0)		2,13	0
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon an verbundene Unternehmen € 1.087.309,99 (Vorjahr T€ 1.121) davon Aufwendungen aus der Aufzinsung € 17.059,00 (Vorjahr T€ 15)		1.104.368,99	1.136
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		3.700.811,69	0
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		4.762.375,92	5.443
9. Außerordentliche Aufwendungen		764,73	1
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		118.468,28	116
11. Auf Grund eines Ergebnisabführungsvertrages abgeführter Gewinn		4.643.142,91	5.326
12. Jahresüberschuss / -fehlbetrag		0,00	0
13. Gewinnvortrag		5.415,30	5
14. Bilanzgewinn		<b>5.415,30</b>	<b>5</b>

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

# Anhang für 2015

## I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, (im Folgenden Schlossgartenbau-AG genannt) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015 ist nach den handelsrechtlichen Vorschriften für Kapitalgesellschaften i. S. d. §§ 242 ff. HGB und §§ 264 ff. HGB sowie den Vorschriften des AktG erstellt. Aufgrund der Vorschriften der Satzung wurde darüber hinaus ein Lagebericht aufgestellt. Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne von § 267 Abs. 1 HGB. Die Erleichterungsmöglichkeiten für kleine Gesellschaften wurden teilweise in Anspruch genommen.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den §§ 266 und 275 HGB, wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren angewandt wurde.

Zwischen der Schlossgartenbau-AG und der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, besteht eine Cash-Pooling-Vereinbarung.

Im Interesse der Klarheit und einer besseren Übersichtlichkeit sind nach den gesetzlichen Vorschriften die Vermerke, die wahlweise in Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder Anhang anzubringen sind, im Anhang aufgeführt.

Betragsmäßige Angaben im Anhang erfolgen in der Regel in T€.

Die Zahlen des Vorjahres sind in Klammern angegeben.

## II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Einzelabschluss sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten (zuzüglich Nebenkosten) oder dem am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Abschreibungen werden vorgenommen, soweit es sich um voraussichtlich dauernde Wertminderungen handelt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sowie die Guthaben bei Kreditinstituten werden mit dem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Ausfallrisiken wird durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (PUC-Methode) ermittelt. Die Berechnung erfolgte unter Verwendung der Heubeck-Richttafeln 2005 G. Die Abzinsung erfolgte mit dem durchschnittlichen Marktzins bei einer rest-

lichen Laufzeit von 15 Jahren. Es wurde der prognostizierte Zinssatz von 3,89% verwendet (im Vorjahr betrug der Rechnungszins 4,55%). Den Berechnungen nach BilMoG liegt ein Rententrend für laufende Renten gemäß Wertsicherungsklausel von 1,25 % p.a. zugrunde. Unter Inanspruchnahme des Wahlrechts nach Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB wird der sich aus der Änderung der Rückstellungsbilanzierung nach §§ 249 Abs. 1 Satz 1, 253 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 HGB durch das BilMoG ergebende Zuführungsbetrag über den Höchstzeitraum von 15 Jahren gleichmäßig verteilt.

Die 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 zukünftiger Kosten- und Preissteigerungen) angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Mit der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz, (Organträger) besteht eine umsatz-, gewerbe- und körperschaftsteuerliche Organschaft. Ein evtl. Ansatz latenter Steuern erfolgt auf Ebene des Organträgers.

## III. Erläuterungen zur Bilanz

### 1. Anlagevermögen

Die Zusammensetzung des Anteilsbesitzes ist aus Seite 21 ersichtlich.

Bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen, mit einem Buchwert von T€ 28.129, wurde in Anwendung des § 253 Abs. 3 Satz 4 HGB auf eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von T€ 215 verzichtet. Auf Grundlage der Mittelfristplanung der Schlossgartenbau-AG und ihrer Tochtergesellschaften wird davon ausgegangen, dass die Wertminderung nicht dauerhaft ist.

Mit Gesellschafterbeschluss vom 29. April 2015 wurde das Geschäftsjahr der Schlossgartenbau Objekt-GmbH & Co. KG auf den Zeitraum vom 01. Mai eines jeden Jahres bis zum 30. April des darauffolgenden Jahres umgestellt. Daraus ergibt sich ein Rumpfgeschäftsjahr für den Zeitraum vom 01. Januar 2015 bis 30. April 2015. Mit notarieller Urkunde vom 21. Juli 2015 wurden gemäß §§ 190 ff., 214 ff. UmwG eine formwechselnde Umwandlung der KG in eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung beschlossen. Die aus der Umwandlung hervorgehende GmbH führt die Buchwerte aus der Übertragungsbilanz der formwechselnden GmbH & Co. KG zum 30. April 2015 fort. Des Weiteren wurde mit notarieller Urkunde vom 13. November 2015 die Verschmelzung der Schlossgartenbau Objektverwaltungs-GmbH, Stuttgart, auf die Schlossgartenbau Objekt-GmbH, Stuttgart, vorgenommen.

## 2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von T€ 3.701 (T€ 6.723) handelt es sich um Forderungen gegen die Schlossgartenbau Objekt-GmbH, Stuttgart, aus der Ergebnisabführung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 01.05.2015 bis 31.12.2015.

Bei den sonstigen Vermögensgegenständen handelt es sich um Steuererstattungsansprüche aus Körperschaftsteuer in Höhe von T€ 94 (T€ 168). Davon haben T€ 44 eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

## 3. Guthaben bei Kreditinstituten

Die Guthaben bei Kreditinstituten zum Bilanzstichtag betragen T€ 14 (T€ 8). Es besteht eine Mitzugehörigkeit im Sinne von § 265 Abs. 3 HGB in gleicher Höhe zu den Forderungen gegen verbundene Unternehmen.

## 4. Eigenkapital

Das Gezeichnete Kapital in Höhe von T€ 5.460 besteht aus Aktien, die auf den Inhaber lauten. Sie sind in 210.000 Aktien (Stückaktien) eingeteilt. Jede Stückaktie gewährt eine Stimme.

## 5. Pensionsrückstellungen

Unter Anwendung des Wahlrechts nach Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB besteht bei den Rückstellungen für Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen eine Deckungslücke in Höhe von T€ 7.

## 6. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von T€ 121 (T€ 101) haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und enthalten insbesondere Rückstellungen für Steuerberatungs-, Prüfungs- und Jahresabschlusskosten sowie Rückstellungen für ausstehende Rechnungen.

Die sonstigen langfristigen Rückstellungen in Höhe von T€ 57 (T€ 185) betreffen drohende Verluste aus Derivaten.

## 7. Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung, Sicherung und Laufzeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von T€ 20.042 (T€ 21.018) handelt es sich um Darlehen der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz zur Finanzierung von Anlagevermögen und Beteiligungen. Es besteht eine Mitzugehörigkeit im Sinne von § 265 Abs. 3 HGB in gleicher Höhe zu den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich um Verbindlichkeiten gegenüber der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, in Höhe von T€ 4.905 (Vorjahr: T€ 6.922). Die Verbindlichkeiten resultieren

vor allem aus den Ergebnisabführungen gemäß des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags, aus dem Liquiditätsmanagement und dem konzerninternen Verrechnungsverkehr.

## IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 1. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von T€ 147 (T€ 124).

### 2. Erträge aus Beteiligungen

Die Erträge aus Beteiligungen betragen T€ 2.302 (T€ 6.723) und beinhalten den Jahresüberschuss der Schlossgartenbau Objekt-GmbH & Co. KG, Stuttgart, für das Rumpfgeschäftsjahr vom 01.01.2015 bis 30.04.2015.

### 3. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen in Höhe von T€ 1.104 (T€ 1.136) resultieren aus Darlehenszinsen in Höhe von T€ 1.063 (T€ 1.096) gegenüber der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz, aus Zinsaufwendungen gegenüber weiteren verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 24 (T€ 25) sowie aus Zinsaufwendungen für Pensionsverpflichtungen in Höhe von T€ 17 (T€ 15).

### 4. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen

Mit notarieller Urkunde vom 02. Oktober 2015 wurde ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der, aus der Umwandlung hervorgehenden, Schlossgartenbau Objekt-GmbH, Stuttgart, und der Schlossgartenbau-AG, Stuttgart, abgeschlossen. Hieraus resultieren Erträge in Höhe von T€ 3.701 (T€ 0).

### 5. Aufwendungen aus Gewinnabführung

Die Aufwendungen aus der Gewinnabführung an die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, betragen T€ 4.643 (Vorjahr: T€ 5.326).

## V. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

### 1. Haftungsverhältnisse

Die Gesellschaft haftet gesamtschuldnerisch für Verpflichtungen aus den Anstellungsverträgen der Vorstandsmitglieder/Geschäftsführer mit der Industriefabrik-Aktiengesellschaft, Stuttgart, der Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart-Aktiengesellschaft, Stuttgart, sowie der LBBW Immobilien Management Gewerbe GmbH, Stuttgart. Hieraus ergibt sich zum Bilanzstichtag eine gesamtschuldnerische Haftung aus den Pensionsverpflichtungen für die Schlossgartenbau-AG in Höhe von T€ 2.606.

Es besteht eine Mitverpflichtung der Schlossgartenbau-AG für ein Darlehen der Tochtergesellschaft SGB-Hotel GmbH & Co. KG, welches bei der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz zur Finanzierung von 6% der Geschäftsanteile an der SG Management GmbH, Stuttgart, aufgenommen wurde. Zum Bilanzstichtag ergibt sich hieraus eine gesamtschuldnerische Haftung für die Schlossgartenbau-AG in Höhe von T€ 1.099. Aufgrund der gesellschaftsrechtlichen Strukturen wird das Risiko einer Inanspruchnahme als gering angesehen.

Desweiteren nimmt die Gesellschaft mit weiteren Unternehmen der LBBW Immobilien-Gruppe an einem Kontenpooling teil. Die Gesellschaft haftet hierbei gesamtschuldnerisch für alle Ansprüche der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz, die sich aus den in das Kontenpooling einbezogenen Konten der beteiligten Gesellschaften ergeben. Aufgrund der derzeitigen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie der erwarteten zukünftigen Entwicklung der beteiligten Gesellschaften ist mit keiner Inanspruchnahme aus der gesamtschuldnerischen Haftung zu rechnen.

Gemäß § 73 AO haftet die Gesellschaft als Organgesellschaft für die im Rahmen der umsatz- und ertragsteuerlichen Organschaft bestehenden Steuerverbindlichkeiten des Organträgers. Das Risiko der Inanspruchnahme wird infolge der guten Vermögens-, Finanz und Ertragslage des Organträgers als gering eingestuft.

## 2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Neben der gesamtschuldnerischen Haftung aus Pensionsverpflichtungen bestehen für die Schlossgartenbau-AG sonstige finanzielle Verpflichtungen aus einem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, in Höhe von T€ 14.

## VI. Sonstige Angaben

### 1. Gesellschafterstruktur der Schlossgartenbau-AG

Die Schlossgartenbau-AG befindet sich im Mehrheitsbesitz der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, mit der ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag besteht.

Aufgrund dieses Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages wird der gesamte Gewinn der Schlossgartenbau-AG, an die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, abgeführt. Die übrigen Aktionäre der Gesellschaft erhalten von der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, als Ausgleich eine festgelegte Garantiedividende je Anteil.

Zum 31.12.2015 hält die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, 87,77% der Anteile an der Schlossgartenbau-AG.

## 2. Aufsichtsrat

Michael Nagel, Bad Homburg v. d. Höhe  
Vorsitzender des Aufsichtsrats  
Vorsitzender der Geschäftsführung der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart

Dieter Hildebrand, Weissach im Tal  
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats  
Leiter des Marktbereiches Immobilienkunden Deutschland der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz

Bernhard Steffan, Remseck  
Mitglied des Aufsichtsrats  
Wirtschaftsprüfer/Steuerberater  
bis 22.06.2015

Frank Berlepp, Seeheim-Jugenheim  
Mitglied des Aufsichtsrats  
Mitglied der Geschäftsführung der LBBW Immobilien Management GmbH  
ab 22.06.2015

Die Amtszeit des Aufsichtsrats dauert bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über das Geschäftsjahr 2019 beschließt.

## 3. Vorstand

Wolfgang Eitel, Remseck  
Jurist (Assessor)  
Kaufmännisches Ressort

Tobias Thumm, Leonberg  
Immobilienfachwirt (IHK)  
Operatives Ressort

## 4. Gesamtbezüge des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats der Schlossgartenbau-AG betragen T€ 8 (T€ 8).

## 5. Personal

Die Schlossgartenbau-AG verfügt über kein eigenes Personal. Die Besorgung der Geschäfte der Gesellschaft erfolgt durch Mitarbeiter der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart.

## 6. Kapitalanteile der Schlossgartenbau-AG

Die Schlossgartenbau-AG besitzt folgende Kapitalanteile von mindestens 20% an anderen Unternehmen:

Anteile beteiligte Unternehmen	Anteil am Kapital	Eigenkapital 31.12.2015 T€	Ergebnis 2015 T€
Schlossgartenbau Objekt-GmbH, Stuttgart	100,00%	18.561	0
SG Management GmbH, Stuttgart	100,00%	9.937	314
SGB-Hotel GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,00%	-1.594	-81
SGB-Hotel-Verwaltung GmbH, Stuttgart	50,00%	27	4

Aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages wurde das Ergebnis der Schlossgartenbau Objekt-GmbH von der Schlossgartenbau-AG übernommen.

#### 7. Konzernabschluss

Die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, erstellt einen Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen, in den die Schlossgartenbau-AG einbezogen wird.

Der LBBW Immobilien Management-Konzernabschluss wiederum wird in den Konzernabschluss der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz einbezogen. Die Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz erstellt einen Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen. Der Konzernabschluss der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz wird entsprechend den gesetzlichen Vorschriften beim elektronischen Bundesanzeiger eingereicht.

Stuttgart, den 29. Februar 2016

Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart

Der Vorstand



Wolfgang Eitel  
Jurist (Assessor)



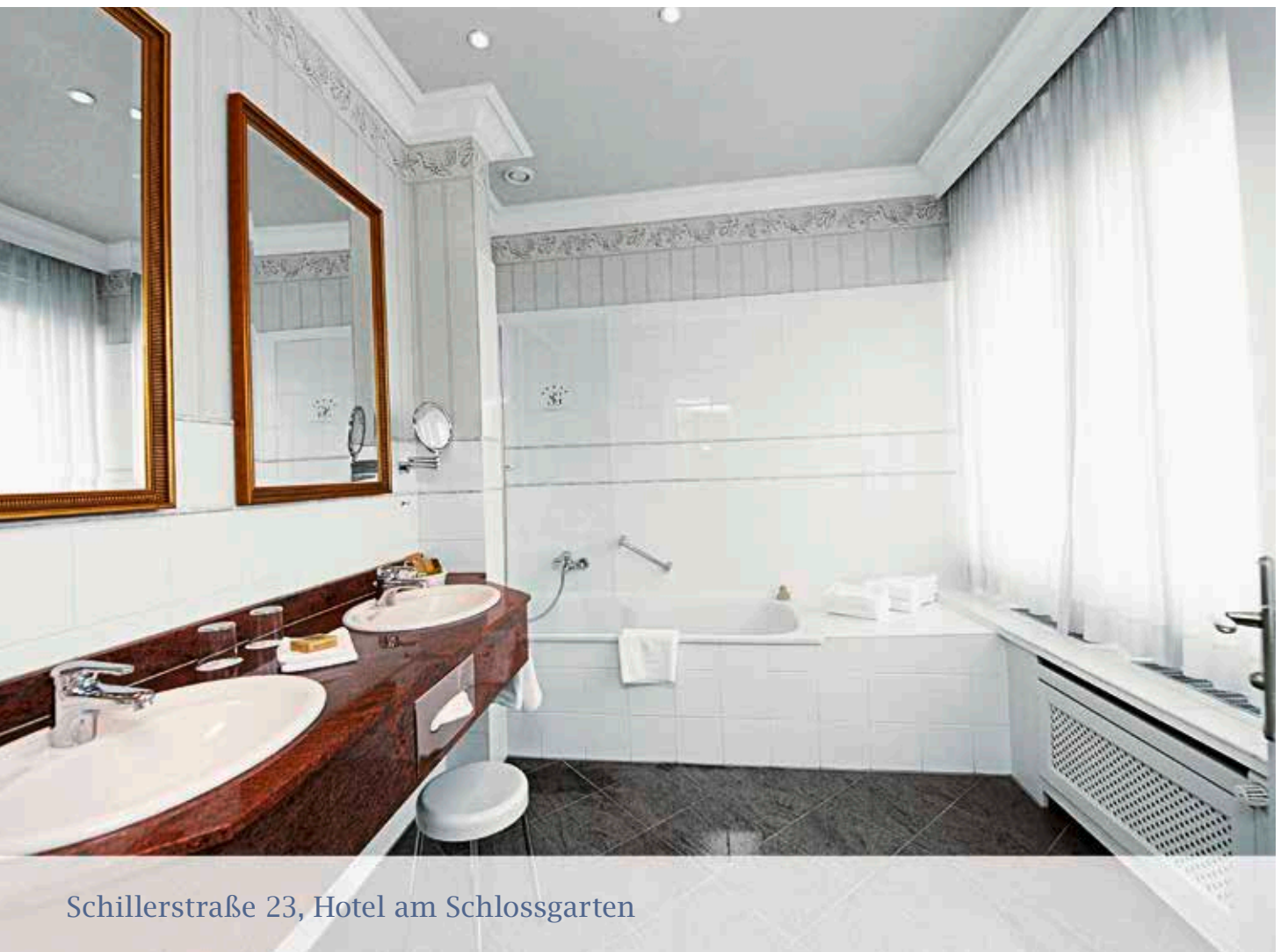
Tobias Thumm  
Immobilienfachwirt (IHK)



Königstraße 1A/B, McDonald's

# Anlagespiegel

Anschaffungs- / Herstellungskosten					
	Stand 01.01.2015	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2015
	€	€	€	€	€
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	42.943.769,15	0,00	0,00	0,00	42.943.769,15
Beteiligungen	12.500,00	0,00	0,00	0,00	12.500,00
	<b>42.956.269,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>42.956.269,15</b>



Schillerstraße 23, Hotel am Schlossgarten

Abschreibung					Buchwerte	
Stand 01.01.2015	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2015	Stand 31.12.2015	Stand 31.12.2014
€	€	€	€	€	€	€
14.814.664,22	0,00	0,00	0,00	14.814.664,22	28.129.104,93	28.129.104,93
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.500,00	12.500,00
<b>14.814.664,22</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>14.814.664,22</b>	<b>28.141.604,93</b>	<b>28.141.604,93</b>

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.



Königstraße 1B, Salamander

# Verbindlichkeitspiegel

Bilanzausweis 2015					
	31.12.2015	2016	2017-2020	Rest	Summe
	€	€	€	€	€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.041.977,89	3.258.475,67	16.783.502,22	0,00	20.041.977,89
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	4.905.259,78	4.905.259,78	0,00	0,00	4.905.259,78
4. Sonstige Verbindlichkeiten	44.950,27	44.950,27	0,00	0,00	44.950,27
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>24.992.187,94</b>	<b>8.208.685,72</b>	<b>16.783.502,22</b>	<b>0,00</b>	<b>24.992.187,94</b>
Davon gesichert: zu 1. durch Grundpfandrechte	20.041.977,89				
<b>Mitzugehörigkeit gemäß § 265 Abs. 3 HGB</b>	<b>31.12.2015</b>	davon gegenüber Gesellschaftern	davon gegenüber verb. Unternehmen		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.041.977,89	0,00	20.041.977,89		
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00	0,00		
3. Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	4.905.259,78	4.905.259,78	4.905.259,78		
4. Sonstige Verbindlichkeiten	44.950,27	0,00	19.142,38		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>24.992.187,94</b>	<b>4.905.259,78</b>	<b>24.966.380,05</b>		

Zu 1.: Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz

Zu 3.: LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart

Zu 4.: Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz



Bilanzausweis 2014				
31.12.2014	2015	2016-2019	Rest	Summe
€	€	€	€	€
21.018.116,49	976.138,60	20.041.977,89	0,00	21.018.116,49
1.533,49	1.533,49	0,00	0,00	1.533,49
6.921.430,50	6.921.430,50	0,00	0,00	6.921.430,50
27.650,01	27.650,01	0,00	0,00	27.650,01
<b>27.968.730,49</b>	<b>7.926.752,60</b>	<b>20.041.977,89</b>	<b>0,00</b>	<b>27.968.730,49</b>
21.018.116,49				
<b>31.12.2014</b>	davon gegenüber Gesellschaftern	davon gegenüber verb. Unternehmen		
21.018.116,49	0,00	21.018.116,49		
1.533,49	0,00	0,00		
6.921.430,50	6.921.430,50	6.921.430,50		
27.650,01	0,00	3.246,12		
<b>27.968.730,49</b>	<b>6.921.430,50</b>	<b>27.942.793,11</b>		

Zu 1.: Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz  
Zu 3.: LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart  
Zu 4.: Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

# Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung 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 ordnungsmäßiger 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 ordnungsmäßiger 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 die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. 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 sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, 1. März 2016

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Ketterle  
Wirtschaftsprüfer

Schüle  
Wirtschaftsprüfer



KÖNIGSTRASSE 1A	
BÜRO	6,00
Wohnungsmiete	3,00
Wohnungsmiete	2,00
Wohnungsmiete	1,00
Wohnungsmiete	2,00

Königstraße 1A

Ein Unternehmen der LBBW Immobilien-Gruppe

**Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft**

Fritz-Elsas-Straße 31  
70174 Stuttgart

Telefon 0711 2177-4256

Telefax 0711 2177-4212

[www.bahnhofplatzgesellschaften.de](http://www.bahnhofplatzgesellschaften.de)

[info@bahnhofplatzgesellschaften.de](mailto:info@bahnhofplatzgesellschaften.de)