

Lagebericht

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Entwicklung des wirtschaftlichen Umfelds

Deutschland blickt auf ein weiteres schwieriges und von wirtschaftlicher Stagnation geprägtes Jahr 2024 zurück. Der erwartete Aufschwung blieb trotz eingeleiteter Zinswende, rückläufiger Inflation und einer moderaten Erholung der Weltwirtschaft aus. Laut einer ersten amtlichen Schätzung des Statistischen Bundesamtes weist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) einen preisbereinigten Rückgang um 0,2% im Vergleich zum Vorjahr aus.

Die multifaktoriellen Herausforderungen standen einer besseren wirtschaftlichen Entwicklung im Wege. So wirkte sich insbesondere der verhaltene Außenhandel dämpfend auf die ohnehin schon rückläufige Industrieproduktion aus. Überdies beeinträchtigten die restriktive Geldpolitik, ein hohes Zins- und Finanzierungskosten-Niveau und in struktureller Hinsicht Regulierungen und Umbrüche in der Transformation (Dekarbonisierung, Digitalisierung) die Investitionstätigkeit der Unternehmen. Hohe Energie- und Materialkosten stellten zusätzliche Belastungen dar.

Die genannten Faktoren hatten einen entsprechend negativen Einfluss auf die Bauwirtschaft. Zudem waren innen- und außenpolitische Unsicherheiten hoch aufgrund der Kriege in der Ukraine und im Nahen Osten sowie der politischen Handelsrisiken angesichts des anstehenden Regierungswechsels in den USA. Positive Impulse lieferte der Staatskonsum mit einem deutlich stärkeren Anstieg als der des privaten Konsums. Auf dem Arbeitsmarkt hinterließ die anhaltende Wirtschaftsflaute tiefe Spuren, was sich im Anstieg der Unternehmensinsolvenzen verdeutlicht. Letztlich behauptete sich der Arbeitsmarkt aber weiterhin. Im Jahresdurchschnitt waren rund 2,8 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, was einer Arbeitslosenquote von 6,0% entspricht. Die Erwerbstätigkeit wuchs gegenüber dem Vorjahr nur noch leicht um 0,2% auf 46 Millionen.

Immobilienmarkt

In den Vorjahren wurde der deutsche Immobilienmarkt erheblich in Mitleidenschaft gezogen. Mit spezifischen und multiplen Herausforderungen sah sich die Branche abermals konfrontiert. Nach

Insolvenzmeldungen von Developern mehrten sich nun Anträge auf der Nutzerseite. Die erfolgten Zinssenkungen der EZB, (Preis-) Anpassungsleistungen der Immobilienwirtschaft, selektive Zukäufe und Abwertungen der Bestände zeigten Wirkung. Nach zurückliegenden Abwärtstrends und weitestgehend ausgebliebenen großvolumigen Core-Investments erzielt der Investmentmarkt 2024 – getrieben durch das umsatzstärkste Schlussquartal der letzten zwei Jahre – eine gute Gesamtbilanz mit einem Transaktionsvolumen (TAV) von € 36,2 Mrd. (ggü. 2023: ein Plus von 9%). Davon entfielen auf Gewerbeimmobilien € 25,5 Mrd. Dank großvolumiger Portfolio-Deals verteidigten Logistikimmobilien mit einem Marktanteil von 29% ihren Spitzenplatz unter den Assetklassen. Büros schnitten mit 22% Marktanteil nur knapp besser ab als Retail Investments mit 20%. Erfreulich, dass nicht nur das Volumen zulegen, sondern auch die Anzahl der registrierten Transaktionen. Trotz Abwertungen und Wirtschaftsflaute zählt Deutschland in Europa nach wie vor zu den beliebtesten Zielländern für Immobilieninvestoren. Diese positive Marktentwicklung ist vor dem Hintergrund des weiterhin schwierigen konjunkturellen Umfelds nicht selbstverständlich.

Das Interesse der Investoren an Portfolios hat spürbar zugelegt. So verbuchten diese gut ein Drittel des TAV für sich, während zwei Drittel des TAV auf zum Teil großvolumige Einzeltransaktionen entfielen (hierunter eine Einzeltransaktion von rund € 1 Mrd.).

Bei Büroinvestments dominierte die öffentliche Hand, die bei Anmietentscheidungen nicht konjunkturgetrieben ist, das Großflächensegment und trug zur Stabilisierung der Nachfrage bei (z. B. Landeshauptstadt Stuttgart in einem Refurbishment). Daneben boten mittlere Größenklassen eine gute Performance. Letztlich konnten alle TOP-7-Bürovermietungsmärkte wieder Boden gutmachen und schlossen mit einem leichten Plus ab. Trotz des konjunkturellen Gegenwinds bestätigte der Markt, die zu beobachteten Aufhol- und Stabilisierungstendenzen und die ungebrochen starke Nachfrage nach Premiumobjekten und -flächen in Bestlagen. Zum Jahresende 2024 erreichte die gemittelte Leerstandsquote für Büroimmobilien über die TOP-7-Städte 6,8% (2023: 5,8%). Die Netto-Spitzenrenditen für Büroimmobilien blieben stabil.

Nachdem gerade die wichtigen Investmentzentren unter schwierigen Preisanpassungsprozessen gelitten haben, verzeichnen sie mit einem Volumen von € 12,87 Mrd. einen Umsatzsprung um rund die Hälfte ihres gewerblichen Vorjahrestransaktionswertes. In nahezu allen Top-7-Standorten

legten Spitzen- und Durchschnittsmieten nochmals zu. Bei letzteren zeigten sich die größten Steigerungen in Stuttgart. Als unverzichtbarer Bestandteil der Unternehmenskultur wird die strategische Bedeutung des Büros weiterhin hoch bleiben.

Der institutionelle Wohnimmobilienmarkt erholte sich deutlich. Nach einem bereits guten Vorquartal schafft er mit dem transaktionsstärksten vierten Quartal seit der Zinswende Anfang 2022 einen Gesamtjahresumsatz von rund €10,7 Mrd. (ggü. 2023: ein Plus um 18%). Eine erhöhte Anzahl von registrierten großvolumigen Core-Deals und von Portfolioverkäufen durch große Bestandshalter und Fonds sorgten für eine entsprechende Marktdynamik. Ein Beleg dafür, dass sich nach den Unsicherheiten der vergangenen Quartale ein marktgängiges Preisgefüge zu bilden scheint.

Darüber hinaus wurden Grundstücke im dreistelligen Millionenbereich veräußert, was auch für eine positive Sichtweise auf zukünftige Developments spricht. Etwa die Hälfte des TAV konzentrierte sich auf die TOP-7-Standorte mit ihren starken Fundamentaldaten und unterstreicht das hohe Vertrauen in den deutschen Wohninvestmentmarkt. Value-Add-Deals und opportunistische Investments konnten ebenfalls zulegen. Deutlich stärker als zuletzt dominierten Forward Deals mit 40% Marktanteil. Eher untypisch ist, dass die öffentliche Hand die mit Abstand stärkste Käufergruppe stellt.

Organisatorische Eingliederung in die LBBW Immobilien Management GmbH

Die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, sowie ihre Schwestergesellschaften, 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 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 der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, und der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag.

Das gezeichnete Kapital der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft beträgt T€ 5.460 und setzt

sich aus 210.000 voll stimmberechtigten, nennwertlosen Stückaktien zusammen, die auf den Inhaber lauten. Die LBBW Immobilien Management GmbH hält 92,68% 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 Vorstands erfolgt entsprechend den gesetzlichen Vorschriften (§§ 84, 85, 179, 133 AktG).

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft hat ihr Vermögen an Grundstücken mit Geschäftsbauten im Anlagevermögen auf die Schlossgartenbau Objekt-GmbH übertragen. 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. Darüber hinaus revitalisiert die Gesellschaft wesentliche Objekte ihres Bestandes.

Die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft hält Finanzanlagen in Form von Anteilen an Kapitalgesellschaften in Höhe von T€ 24.555 (Vorjahr: T€ 30.802). Hierin enthalten sind jeweils sämtliche Anteile an der Schlossgartenbau Objekt-GmbH, Stuttgart, und der SG Management GmbH, Stuttgart.

Die Schlossgartenbau Objekt-GmbH hält die Grundstücke Königstraße 1 A/B, 1 C und 3 sowie Schillerstraße 23 und Neue Brücke 8. Die SG Management GmbH besitzt das Erbbaurecht Schillerstraße 23 (Hotel am Schlossgarten). Seit Mitte 2022 ist der Hotelbetrieb aufgrund der geplanten Modernisierung nicht mehr verpachtet.

Den Finanzanlagen gegenüber stehen Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 17.868 (Vorjahr: T€ 26.383) und das Eigenkapital in Höhe von T€ 6.592 (Vorjahr: T€ 6.592).

Das Ergebnis vor Steuern der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft beträgt T€ -7.656 (Vorjahr: T€ 874). Die Erträge aus Ergebnisabführung der Schlossgartenbau Objekt-GmbH im Geschäftsjahr betragen T€ 62 (Vorjahr: T€ 2.338).

Die Umsatzerlöse der Schlossgartenbau Objekt-GmbH aus der Hausbewirtschaftung verringerten sich im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr um T€ 546 auf T€ 11.136 (Vorjahr: T€ 11.682), was insbesondere auf den Leerstand in der Königstraße 1C aufgrund der Revitalisierung zurückzuführen ist.

In Summe wurden im Geschäftsjahr T€ 1.132 (Vorjahr: T€ 655) den Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Vermietung aufwandswirksam zugeführt.

Auf die Anteile an der SG Management GmbH wurde dem Grundsatz der Einzelbewertung folgend eine Abwertung von T€ 6.247 vorgenommen. Demgegenüber sind die bilanziell nicht zu berücksichtigenden stillen Reserven im Buchwert der Anteile an der Schlossgartenbau Objekt-GmbH im Geschäftsjahr aufgrund der Wertsteigerung im Rahmen der Entwicklung der Königstraße 1C gestiegen.

Insbesondere aufgrund der Abwertung und der Zuführungen zu den Einzelwertberichtigungen liegt die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft um rund T€ 8.200 unter dem Planergebnis.

Aufgrund des seit 2004 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 vertraglich 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, eine gesetzlich vorgeschriebene Geldwäschepräventionsprüfung sowie eine standardmäßig eingeholte 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

Nach zwei Jahren Rezession in Folge dürfte sich die deutsche Wirtschaft 2025 kaum aus der Stagnation bewegen. Aktuelle Prognosen zur BIP-Entwicklung deuten darauf hin, dass das konjunkturelle Umfeld enorm herausfordernd bleiben und von Risiken als auch anhaltender Unsicherheit bestimmt sein wird. Eine spürbare konjunkturelle Erholung in Deutschland dürfte erst mit klaren Aussichten für die weiteren makroökonomischen und geopolitischen Rahmenbedingungen einsetzen. Bezogen auf das Gesamtjahr wird ein leichter BIP-Anstieg um 0,3% erwartet. Es bleibt zu hoffen, dass Deutschland seine wirtschaftlichen und politischen Blockaden im kommenden Jahr lösen und die nach wie vor zahlreichen Stärken wieder ausspielen kann.

Die Vorzeichen für das Immobilieninvestmentjahr 2025 könnten schwieriger kaum sein und vieles hängt teilweise von gegensätzlichen Einflüssen ab. Es gibt andererseits eine Reihe positiver Faktoren, von denen die Märkte – einzelne Assetklassen allerdings unterschiedlich – profitieren könnten. Nachdem der Transaktionsmarkt jüngst eine Belebung erfuhr, wird die Immobilie gegenüber alternativen Assetklassen zunehmend attraktiver eingeschätzt und Entscheider investitionsfreudiger.

Darüber hinaus deutet einiges darauf hin, dass die Kombination aus einer kontinuierlich steigenden Nachfrage nach modernen Flächen, der ins Stocken gekommenen Projektentwicklungspipeline sowie einigen in Vorbereitung befindlichen größeren Landmark-Deals das Transaktionsniveau im Gesamtjahr moderat erhöhen könnte. Bei weiteren Leitzinssenkungen und deutlich verbesserten (Re-) Finanzierungsbedingungen dürfte der Wettbewerb, in gut positionierte, nachhaltige und energieeffiziente Immobilien aller Assetklassen (auch in Büromärkte) zu investieren, wachsen. Doch unabhängig davon wird es zunehmend auch auf die Anpassung von Bürokonzepten und auf eine Flexibilität bei Vertragslaufzeiten/-konditionen ankommen. Dies käme einer gewissen Dynamik am Büromarkt zugute. Im Fokus werden weiterhin Refurbishments gepaart mit innovativen Umnutzungsoptionen stehen. Die Situation auf dem (sozialen) Miet-Wohnungsmarkt bleibt aufgrund des Angebotsmangels und weiterhin niedriger Bautätigkeit enorm angespannt. Die (Spitzen-)Mieten dürften im Jahresdurchschnitt erneut zulegen.

Beim Anlagebestand der Gesellschaft bestehen wesentliche Chancen und Risiken in der Wertveränderung der Gewerbeimmobilien. Dies macht ein aktives Management unabdingbar.

Die Schlossgartenbau-AG beschäftigt sich daher bereits länger mit einer umfassenden Neugestaltung bzw. Modernisierung des Immobilienportfolios in der Unteren Königstraße in Stuttgart. Hierbei spielen sowohl aktuelle Marktentwicklungen als auch Nachhaltigkeitsaspekte eine tragende Rolle.

Für die umfassende Sanierung des Objektes Königstraße 1C inklusive neugestaltetem Nutzungskonzept rechnen wir mit dem Baubeginn im Frühjahr 2025. Für das Hotel und die Königstraße 1A/B erfolgt ebenfalls eine umfangreiche Modernisierung. Die entsprechenden Planungsmaßnahmen laufen bereits seit einiger Zeit. Im Jahr 2028 sollen sämtliche Objekte des Schlossgartenquartiers in Betrieb genommen worden sein. Die Königstraße 3 soll sich mit einem angepassten Konzept in das neue Quartier einfügen.

Auf dieser Grundlage rechnen wir für die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, für 2025 mit einem Ergebnis vor Ertragsteuern in Höhe von €-4,0 Mio.

Stuttgart, den 28. Februar 2025

Der Vorstand



Tanja Gröger



Christian Sailer