Lagebericht

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Entwicklung des wirtschaftlichen Umfelds
Die konjunkturelle Lage Deutschlands, im Jahresverlauf 2014 eher durchwachsen und stark von Sonderfaktoren geprägt, stabilisierte sich zum Jahresende. Nach vorläufigen Berechnungen liegt das Bruttoinlandsprodukt (BIP) mit einem Plus von 1,5 % höher als im Vorjahr und damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre. Begünstigt wurde das Wirtschaftswachstum trotz eines weiterhin schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds durch positive Impulse: fallender Ölpreis, Mini-Inflation, Euro-Abwertung, Zunahme von Außenhandel und Investitionen, günstige Konsumentwicklung und ein neuer Höchststand der Beschäftigungszahl.

Die sich im zweiten Quartal 2014 verstärkenden internationalen Krisen hinterließen mit zeitlicher Verzögerung zunehmend Spuren. Nach einem schwungvollen Jahresauftakt ließ die konjunkturelle Dynamik Baden-Württembergs im weiteren Jahresverlauf nach. Trotz aller Widrigkeiten zeigt sich die Wirtschaft insgesamt sehr robust und aufwärtsgerichtet.

Immobilienmarkt
Das Jahr 2014 verlief für den Stuttgarter Bürovermietungsmarkt lebhaft (Marktbericht 2014/2015 Colliers International). So konnte mit einem Flächenumsatz von ca. 278.900 m² das Ergebnis des Vorjahres noch einmal um ca. 20.000 m² übertroffen werden, wobei der überdurchschnittliche Jahresumsatz maßgeblich auf einen hohen Anteil von Eigennutzern zurückzuführen ist.

Der Bürovermietungsmarkt in Stuttgart weist traditionell die geringste Angebotsfläche als auch die niedrigste Leerstandsquote aller Top-Bürostandorte in Deutschland auf. In 2014 ging der Leerstand in Stuttgart um 50.600 m² zurück und lag zum 31.12.2014 bei nur noch 314.200 m². Hieraus resultiert bei einem Flächenbestand von ca. 7,5 Mio. m² eine Leerstandsquote von ca. 4,2 % – die niedrigste der vergangenen dreizehn Jahre.

Die Mietpreisentwicklung auf dem Stuttgarter Bürovermietungsmarkt weist nach wie vor eine steigende Tendenz auf. So stieg in 2014 die Spitzenmiete von 20,00 €/m² zu Beginn des Jahres auf 21,50 €/m² zum 31.12.2014 an. Auch die Durchschnittsmiete erzielte mit 12,60 €/m² einen Höchstwert. Im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt (12,00 €/m²) bedeutet dies eine Zunahme von ca. 5 %.

Organisatorische Eingliederung in die LBBW Immobilien Management GmbH
Die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, sowie ihre Schwestergesellschaften, die Industriehof-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 BW-Immobilien GmbH, Stuttgart, hat diese Tätigkeit im Geschäftsjahr 2014 im Rahmen einer Abspaltung an die LBBW Immobilien Asset Management GmbH, Stuttgart, übertragen.

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. Daher wird der Geschäftsverlauf der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, ganz wesentlich von der Entwicklung der operativen Geschäftstätigkeit der Schlossgartenbau Objekt-GmbH & Co. KG, 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€ 27.969 (Vorjahr: T€ 27.309) und das Eigenkapital in Höhe von T€ 6.592 (Vorjahr: T€ 6.592).
Die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft hält Beteiligungen an der Schlossgartenbau Objekt-GmbH & Co. KG, 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 & Co. KG hat eine Gesamtmietfläche von rund 29.520 m². Die Vermietungsquote lag zum Bilanzstichtag bei 98 % (Vorjahr: 98 %).

Das der SG Management GmbH gehörende „Hotel am Schlossgarten" ist zu 100 % verpachtet, die gewerbliche Nutzfläche beträgt rund 7.500 m².

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft beträgt T€ 5.443 (Vorjahr: T€ 4.713). Der Beteiligungsertrag der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft aus der Schlossgartenbau Objekt-GmbH & Co. KG beträgt T€ 6.722 (Vorjahr: T€ 6.152).

Die Umsatzerlöse der Schlossgartenbau Objekt-GmbH & Co. KG aus der Hausbewirtschaftung (Vermietung und Erbbaurecht) betragen T€ 9.085 (Vorjahr: T€ 8.100). Die Erhöhung der Umsatzerlöse resultiert aus gestiegenen Sollmieten bei gesunkenem Leerstand und der Abrechnung von Betriebskosten. Aufgrund geringerer Instandhaltungsaufwendungen konnte das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit im Vergleich zum Vorjahr noch einmal gesteigert werden. Diese Ergebnissteigerung bei der Schlossgartenbau Objekt-GmbH & Co. KG trägt wesentlich dazu bei, dass die Ergebnisprognose der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft sogar übertroffen wurde. Somit konnte aus unserer Sicht auch im Jahr 2014 ein gutes 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.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres 2014, die eine andere Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft erfordert 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 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 dem robusten Wachstum der Wirtschaft im vergangenen Jahr erwartet die Bundesregierung (Jahreswirtschaftsbericht vom 28.01.2015) auch für 2015 wieder ein kräftiges Konjunkturplus und hat ihre Prognose offiziell angehoben. Für 2015 rechnet sie damit, dass das Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 1,5 % zunimmt – bislang war sie von 1,3 % ausgegangen.

Das Jahr 2014 war für den Stuttgarter Bürovermietungsmarkt sehr erfolgreich. Für das Jahr 2015 ist zu erwarten, dass ein niedriger Leerstand weiterhin zu stabil hohen Mieten führen wird. Aufgrund einer konstanten Nachfrage und hoher Baufertigstellungszahlen kann davon ausgegangen werden, dass auch für das Gesamtjahr 2015 mit einem Büroflächenumsatz von deutlich über 200.000 m² gerechnet werden kann.

Für das laufende Geschäftsjahr 2015 sind keine außergewöhnlichen Risiken ersichtlich, da wir uns in einem stabilen Marktumfeld bewegen. Für die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, rechnen wir für 2015 mit einem Ergebnis vor Ertragsteuern in Höhe von € 4,0 Mio. Für das Jahr 2016 gehen wir von einem Ergebnis in Höhe von € 4,4 Mio. aus.

Die Mittelfristplanung der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, geht davon aus, dass bestehende Leerstände zukünftig sukzessive abgebaut werden.

Stuttgart, den 27. Februar 2015

Der Vorstand

Wolfgang Eitel
Jurist (Assessor)

Tobias Thumm
Immobilienfachwirt (IHK)