

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 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. Die LBBW Immobilien Management GmbH erwarb 2017 4,90% der Anteile von der LBBW Immobilien-Holding GmbH, Stuttgart, und hält nun 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 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 übertragen, mit welcher zwischenzeitlich ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen wurde. Daher wird der Geschäftsverlauf der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, ganz wesentlich von der Entwicklung der operativen Geschäftstätigkeit der Schlossgartenbau Objekt-GmbH, Stuttgart, bestimmt. Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit dieser Gesellschaft lag im Berichtsjahr in der Vermietung und Verwaltung des eigenen Grundbesitzes sowie der planmäßigen Durchführung von Maßnahmen zur Gebäudeinstand-

haltung 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€ 32.026 (Vorjahr: T€ 31.301). Diese enthalten die Anteile 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 sowie die Anteile an der SG Management GmbH, welche das Erbbaurecht Schillerstraße 23 (Hotel am Schlossgarten) besitzt. Die Erhöhung der Beteiligungen resultiert aus einer Zuschreibung auf den Anteilsbesitz an der SG Management GmbH, Stuttgart.

Weiterhin bestehen Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von T€ 6.474 (Vorjahr: T€ 6.183). Hierin enthalten ist auch ein im aktuellen Geschäftsjahr neu ausgegebenes Darlehen in Höhe von T€ 1.200, welches jedoch weitestgehend wertberichtigt wurde. Das Darlehen wurde zur Ablösung eines anderen Darlehens der Tochtergesellschaft ausgereicht, für welches bei der Schlossgartenbau-AG im Vorjahr eine Rückstellung aus drohenden Verlusten in Höhe von T€ 1.180 gebildet worden war, welche im laufenden Geschäftsjahr aufgelöst wurde.

Die Passiva enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 31.672 (Vorjahr: T€ 29.469) und das Eigenkapital in Höhe von T€ 6.592 (Vorjahr: T€ 6.592). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden im Geschäftsjahr vollständig vorzeitig unter Zahlung eines Aufhebungsentgelts in Höhe von T€ 1.680 zurückgeführt (Vorjahr: T€ 16.784). Die Finanzierung der Gesellschaft erfolgt nun ausschließlich über die LBBW Immobilien Management GmbH, weshalb die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen auf T€ 31.642 (Vorjahr: T€ 12.658) anstiegen.

Der Gebäudebestand der Schlossgartenbau Objekt-GmbH hat eine Gesamtmietfläche von rund 25.400 m² ohne Tiefgaragenstellplätze (Vorjahr: 25.400 m² ohne Tiefgaragenstellplätze). Die Leerstandsquote lag zum Bilanzstichtag bei 1,9% (Vorjahr: 1,2%). Das der SG Management GmbH gehörende „Hotel am Schlossgarten“ ist zu 100% verpachtet, die gewerbliche Nutzfläche beträgt rund 7.500 m².

Das Ergebnis vor Steuern der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft beträgt T€ 4.893 (Vorjahr: T€ 6.961). Die Erträge aus Ergebnisabführung der Schlossgartenbau Objekt-GmbH zum 31. Dezember 2017 betragen T€ 6.454 (Vorjahr: T€ 6.183).

Die Umsatzerlöse der Schlossgartenbau Objekt-GmbH aus der Hausbewirtschaftung (Vermietung und Erbbaurecht) betragen T€ 9.324 (Vorjahr: T€ 9.527). Die Reduzierung der

Umsatzerlöse resultiert im Wesentlichen aus geringeren Erlösen aus der Abrechnung von Betriebskosten.

Das Ergebnis nach Steuern der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft liegt um rund 0,7 Mio. € über dem prognostizierten Wert. Ursächlich hierfür ist insbesondere der Effekt aus der Zuschreibung auf die Anteile an der SG Management GmbH, der die positive Entwicklung unserer Tochtergesellschaft widerspiegelt.

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.

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 mithilfe 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

Renommiertere Forschungsinstitute sagen der deutschen Wirtschaft für das Jahr 2018 das stärkste Wachstum seit 2011 voraus. Das Ifo-Institut hob die Prognose für das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) für das laufende Jahr von 2,0 auf 2,6% an. Auch das Institut für Weltwirtschaft (IfW) hob seine Prognose für das Jahr 2018 an. Es rechnet nun mit einem BIP-Wachstum von 2,5%.

Der Stuttgarter Markt für Bürovermietungen weist laut dem Maklerunternehmen Colliers eine ungebrochen hohe Nachfrage aus. Aufgrund der hohen Vorvermietungsquoten bei den für 2018 erwarteten Neubaufertigstellungen ist auch zukünftig keine Entspannung auf der Angebotsseite zu erwarten.

Für das laufende Geschäftsjahr 2018 sind keine außergewöhnlichen Risiken ersichtlich. Wir bewegen uns in einem stabilen Marktumfeld. Für die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, rechnen wir für 2018 mit einem Ergebnis vor Ertragsteuern in Höhe von 4,3 Mio. €. Für das Jahr 2019 prognostizieren wir für die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, ein Ergebnis vor Steuern in Höhe von 4,4 Mio. €.

Die Mittelfristplanung der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, geht davon aus, dass die Leerstände weiterhin gering gehalten werden können. Die geplante laufende Instandhaltung wird weiterhin den Erhalt und die Steigerung der Attraktivität unserer Objekte im Fokus haben.

Stuttgart, 27. Februar 2018

Der Vorstand



Wolfgang Eitel



Tobias Thumm