

# Lagebericht

## Geschäfts- und Rahmenbedingungen

### Entwicklung des wirtschaftlichen Umfelds

Die deutsche Wirtschaft wächst in diesem Jahr langsamer als erwartet. Die Bundesregierung (Jahreswirtschaftsbericht 2019) rechnet mit einem Wachstum von 1,0%. Im vergangenen Jahr 2018 ist die deutsche Wirtschaft noch um 1,5% gewachsen.

Besonders positiv zeigt sich die wirtschaftliche Lage am Arbeitsmarkt. Mit 5,2% hat die Arbeitslosenquote bereits im Jahr 2018 den niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. In diesem Jahr wird sie voraussichtlich weiter sinken – auf 4,9%.

Die gesamtwirtschaftliche Lage ist gut, allerdings dämpfen außenwirtschaftliche Risiken den Aufwärtstrend. Weltweite Handelskonflikte und die Unsicherheiten des Brexit haben dazu geführt, dass auch die deutsche Wirtschaft in unruhigeres Fahrwasser geraten ist.

### Immobilienmarkt

Einen Flächenumsatz von rund 218.000 m<sup>2</sup> meldet Ulrich Nestel von E&G Real Estate für den Stuttgarter Büromarkt. Das Jahresergebnis lag damit rund 19% unter dem Vorjahresergebnis von 270.000 m<sup>2</sup>. Zurückzuführen sind die niedrigen Umsätze im Wesentlichen auf das geringe Angebot an verfügbaren Flächen, das bereits seit Jahren nicht mehr ausreicht, die enorme Nachfrage zu befriedigen.

Fehlende Neubauf Flächen und dadurch bedingt wenige Mietpreisabschlüsse im hochpreisigen Segment führen 2018 zu einem Rückgang der Spitzenmiete von € 24,30 auf € 23,00. Damit bewegt sie sich wieder auf dem Niveau von 2016. Für das gesamte Stadtgebiet inklusive Leinfelden-Echterdingen lag die Durchschnittsmiete bei etwa € 13,90 und stieg damit im Vergleich zu 2016 um 1,4% leicht an.

Zum Jahresende lag die Leerstandsquote bei rund 2,3% (Ralf Spieth, Colliers International). Bei einem Flächengesamtbestand von 7,95 Mio. m<sup>2</sup> entsprach dies rund 185.400 m<sup>2</sup> und einer Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr von etwa 12%. Aufgrund der hohen Vermietungsquoten bei Neubauprojekten ist nicht zu erwarten, dass die Leerstandsrate in den kommenden ein bis zwei Jahren signifikant steigen wird.

### Organisatorische Eingliederung in die LBBW Immobilien Management GmbH

Die Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft – in Abwicklung – („i.A.“), Stuttgart, sowie ihre Schwestergesellschaften, die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, die Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, und die LBBW Immobilien Management Gewerbe GmbH, Stuttgart, werden alle in Personalunion geleitet und treten unter der Bezeichnung „Bahnhofplatzgesellschaften“ auf dem Markt auf.

Die Bahnhofplatzgesellschaften sind reine Besitzgesellschaften, die selbst keine eigenen Mitarbeiter haben.

Die operativen Leistungen der Gebäudebewirtschaftung (Portfolio- und Immobilienmanagement) werden durch Mitarbeiter der LBBW Immobilien Asset Management GmbH, Stuttgart, im Rahmen von Serviceverträgen für die Gesellschaften erbracht.

Die Stabs- und Betriebsfunktionen werden im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen durch die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, sichergestellt. Zwischen den Gesellschaften und der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, bestehen Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge.

Das gezeichnete Kapital der Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft i.A., Stuttgart, setzt sich aus 144.000 voll stimmberechtigten nennwertlosen Stückaktien zusammen, die auf den Inhaber lauten. Die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, hält 98,47% unseres Aktienbestands. Der Restbestand befindet sich im Streubesitz. Die Übertragung der Aktien unterliegt keinen Beschränkungen.

### Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung am 17.12.2018 zur Auflösung der Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart AG

Die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 17. Dezember 2018 der Auflösung der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 zugestimmt.

### Kündigung des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages

Die LBBW Immobilien Management GmbH hat den Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart AG und der LBBW Immobilien Management GmbH zum 31.12.2018 gekündigt.

## Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart AG i.A. weist Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von T€ 5.212 (Vorjahr: T€ 5.422) aus, die im Wesentlichen aus der Cash-Pooling-Vereinbarung mit der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, resultieren. Dem gegenüber stehen sonstige Rückstellungen in Höhe von T€ 862 (Vorjahr: T€ 1.059) und das Eigenkapital von T€ 4.452 (Vorjahr: T€ 4.452).

Das Ergebnis vor Steuern der Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft i.A., Stuttgart, beträgt T€ -110 (Vorjahr: T€ -159). Dieses Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus laufenden Verwaltungsaufwendungen und entspricht weitgehend unseren Erwartungen. Der Verlust wurde aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages von der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, übernommen.

Aufgrund der Kündigung dieses Vertrages zum 31.12.2018 ist zukünftig keine Verlustübernahme mehr zu erwarten.

Aufgrund des seit 2004 bestehenden und zum 31.12.2018 gekündigten Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages mit der heutigen LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, und der Entscheidung im Spruchstellenverfahren (OLG Stuttgart vom 14.02.2008) erhalten die außenstehenden Aktionäre unserer Gesellschaft als angemessenen Ausgleich gemäß § 304 AktG eine jährliche Garantiedividende von € 27,88 je Stückaktie abzüglich Körperschaftsteuerbelastung einschließlich Solidaritätszuschlag in Höhe des jeweils geltenden gesetzlichen Tarifs. Wegen der Kündigung dieses Vertrages wird die Garantiedividende letztmalig für das Geschäftsjahr 2018 bezahlt.

Die Gesellschaft hat ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit und fristgerecht erfüllt. Die Liquidität war über das ganze Jahr gesichert. Die Gesellschaft ist über eine entsprechende Vereinbarung an das Liquiditätsmanagement der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, angebunden.

## Chancen- und Risikobericht

Die nachfolgend dargestellten Chancen und Risiken gelten für die Gesellschaft bis zum Abschluss der Abwicklung unverändert.

Untrennbar mit unternehmerischem Handeln verbunden sind Chancen und Risiken. Ein regelmäßiger Strategieabgleich sowie ein zielorientiertes Controlling gewährleisten, dass bei unternehmerischen Entscheidungen Chancen und Risiken in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen und Risiken frühzeitig erkannt werden. Die Gesellschaft ist in das konzernweite Risikoüberwachungs- und -managementsystem der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, eingebunden. Primäres Ziel des Risikomanagements der LBBW Immobilien-Gruppe ist die Identifizierung und aktive Steuerung der Risiken, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Rahmen einer konzernsegment- und geschäftsfeldbezogenen Risikostrategie von Bedeutung sein können. Für wesentliche Risiken der LBBW Immobilien-Gruppe wurden spezielle Risikostrategien verfasst. Durch die enge Verzahnung mit den Planungs- und Controllingprozessen sowie der regelmäßigen Berichterstattung an die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft wird eine kontinuierliche Bewertung und Beurteilung der aktuellen Risikosituation sichergestellt.

Die Bahnhofplatzgesellschaften sind in das konzernweite Cash-Pooling der LBBW Immobilien-Gruppe eingebunden, welches die Liquidität der gesamten Unternehmensgruppe sowie der einzelnen Konzerngesellschaften bündelt. Die daraus entstehenden Forderungen sind somit jederzeit gesichert. Darüber hinaus werden die bestehenden Finanzströme sowohl konzernbezogen als auch projektbezogen von den jeweils operativ zuständigen Einheiten regelmäßig

überwacht und aktualisiert. Mit der zentralen Planung, Steuerung und Kontrolle der Finanzaktivitäten innerhalb der operativen Geschäftstätigkeit wird das Ziel verfolgt, die Kapitalkosten zur weiteren Effektivitätssteigerung abzusenken.

Alle Einkaufsaktivitäten und somit das konzernweite Wissen über Auftragnehmer, Baustoffe, Fertigungstechniken, Umweltvorschriften und gesetzliche Bestimmungen sind im Zentraleinkauf konzentriert. Die Vorteile daraus liegen neben den optimierten Einkaufswerten, dem verbesserten Umgang mit Preisänderungsrisiken und einem fairen Bieterwettbewerb vor allem in der schnellen Bearbeitung durch Rahmenverträge sowie in der Transparenz der Vergabeverfahren.

Bei Finanzaktivitäten im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit ist die Gesellschaft Marktpreisänderungen ausgesetzt. Zur Begrenzung dieser Risiken erfolgen ein systematisches Finanzmanagement und ein aktiver Umgang mit Risiken aus Zahlungsstromschwankungen. Neugeschäfte und Anschlussfinanzierungen werden grundsätzlich fristenkongruent refinanziert. Zur Flexibilisierung der Mittelaufnahme und des Tilgungsverlaufs werden Finanzierungen bei Bedarf auch variabel verzinslich oder kurzfristig abgeschlossen. Zur Begrenzung bzw. zum Ausschluss von Zinsänderungsrisiken werden vereinzelt Derivate als Zinssicherungsinstrumente eingesetzt.

Über bestehende oder neue Risiken wird quartalsweise im Rahmen eines Risikostatusberichts auch an die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, berichtet. Hierbei werden gegebenenfalls auch Risiken im Rahmen der Abwicklung der Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft i.A. berücksichtigt.

In der Gesamtbetrachtung sind keine Risiken erkennbar, die einer geordneten Abwicklung entgegenstehen.

## Prognosebericht

Durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 17.12.2018 wurde die Gesellschaft zum 31.12.2018 aufgelöst.

Die Abwicklung der Gesellschaft besorgen die bisherigen Vorstandsmitglieder als Abwickler. Die Abwickler werden durch den Aufruf der Gläubiger gemäß § 267 AktG den Lauf des Sperrjahres nach § 272 AktG in Gang setzen und danach die Abwicklung der Gesellschaft durchführen.

Stuttgart, den 28. Februar 2019

Als Abwickler



Wolfgang Eitel



Tobias Thumm