

Lagebericht

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Entwicklung des wirtschaftlichen Umfelds

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2013 insgesamt als stabil erwiesen. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) legte um 0,4% zu, wie das Statistische Bundesamt am 15. Januar 2014 mitteilte. In den beiden vorausgegangenen Jahren war das BIP noch kräftiger gewachsen (2012 um 0,7% und 2011 sogar um 3,3%).

Immobilienmarkt

Das Vermietungsgeschäft auf dem Büromarkt in Stuttgart war für die Branche zufriedenstellend und übertraf sogar die Erwartungen. Nach einer Markteinschätzung der Immobiliengesellschaft Jones Lang LaSalle konnten insgesamt 256.000 m² neu vermietet werden und damit ein Drittel mehr als im Vorjahr. Im Rekordjahr 2011 wurden 285.000 m² Fläche neu vermietet.

Die Nachfrage nach Büroflächen blieb ungeachtet der gemäßigten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf dem guten Niveau der Vorjahre. Auch im Jahr 2013 war eine Zurückhaltung der Mieter gegenüber hochpreisigen Büroflächen spürbar. Die Spitzenmiete lag zum Jahresende nach einem Marktreport von Colliers International Stuttgart bei 20,00 €/m², die Durchschnittsmiete bei 12,00 €/m².

Bei einem Büroflächenbestand von 7,5 Mio. m² konnte auf dem Stuttgarter Büovermietungsmarkt einschließlich Leinfeld-Echterdingen lediglich eine Angebotsreserve von ca. 365.000 m² verzeichnet werden, was einer Leerstandsquote von 4,9% (2012: 5,4%) entspricht. Die niedrigste, die in den letzten 10 Jahren gemessen wurde.

Organisatorische Eingliederung in die LBBW Immobilien Management GmbH

Die Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft, 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 BW-Immobilien 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, Stuttgart, setzt sich aus 144.000 vollstimmberechtigten, nennwertlosen Stückaktien zusammen, die auf den Inhaber lauten. Die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, hält 88,33% unseres Aktienbestands. Auf die LBBW Immobilien-Holding GmbH, Stuttgart, entfallen 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

Die Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft, Stuttgart, hält Finanzanlagen in Form von Anteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 13.467 (Vorjahr: T€ 13.467), dem gegenüber stehen Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 12.308 (Vorjahr: T€ 11.725) und das Eigenkapital von T€ 4.452 (Vorjahr: T€ 4.452).

Die Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft, Stuttgart, erzielte Erträge aus der Beteiligung an der Bahnhofplatz Objekt-GmbH & Co. KG, Stuttgart, in Höhe von T€ 3.337 (Vorjahr: T€ 2.729) und partizipiert indirekt an der Entwicklung der operativen Geschäftstätigkeit der Bahnhofplatz Objekt-GmbH & Co. KG, Stuttgart. Die Ertragssteigerung resultiert im Wesentlichen aus niedrigeren Instandhaltungskosten und höheren Umsatzerlösen aufgrund von Neuvermietungen. Die Umsatzerlöse der Bahnhofplatz Objekt-GmbH & Co. KG, Stuttgart, aus der Hausbewirtschaftung (Vermietung, Erbbaurecht) betragen T€ 5.249 (Vorjahr: T€ 5.076). Der Gebäudebestand der Bahnhofplatz Objekt-GmbH & Co. KG, Stuttgart, hat eine Gesamtmietfläche von rund 19.700 m². Der Leerstand lag zum Bilanzstichtag bei 5,7% (Vorjahr: 10,7%).

Mit Wirkung zum 1. Januar 2008 hat die Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft, Stuttgart, ihr Vermögen an Grundstücken mit Geschäftsbauten im Anlagevermögen auf die Bahnhofplatz Objekt-GmbH & Co. KG, Stuttgart, übertragen. Die Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit dieser Gesellschaft lagen im Berichtsjahr in der Vermietung und Verwaltung des eigenen Grundbesitzes sowie der planmäßigen Durchführung von Maßnahmen zur Gebäudeinstandhaltung sowie Umbau- und Modernisierungsarbeiten bei Mieterwechseln.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft, Stuttgart, beträgt T€ 2.852 (Vorjahr: T€ 2.375). Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr resultiert aus dem höheren Ertrag aus der Beteiligung an der Bahnhofplatz Objekt-GmbH & Co. KG, Stuttgart. Somit konnte das Planergebnis übertroffen werden, was im Wesentlichen auf die gesunkenen Instandhaltungskosten sowie den Leerstandsabbau und den damit verbundenen Anstieg der Vermietungserlöse zurückzuführen ist. Aus unserer Sicht konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr ein gutes Ergebnis für die Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft, Stuttgart, erzielt werden.

Aufgrund des seit 2004 bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages mit der heutigen LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, und der Entscheidung im Spruchstellenverfahren (OLG Stuttgart vom 14. Februar 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.

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.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres 2013, die eine andere Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft erforderten, 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 gesetz-

lichen 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 eines Risikostatusberichts auch 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

Die deutsche Konjunktur wird nach Einschätzung der Bundesbank 2014 weiter an Schwung gewinnen. Die deutsche Volkswirtschaft befindet sich in einem guten Zustand: Die Arbeitslosenquote ist niedrig, die Beschäftigung steigt weiter und der Lohnanstieg normalisiert sich (Pressemitteilung Bundesbank vom 6. Dezember 2013). Unter diesen Bedingungen wird die deutsche Wirtschaft im Jahr 2014 um 1,8% und im Jahr 2015 um 2,0% wachsen (Jahreswirtschaftsbericht der Bundesregierung vom 12. Februar 2014).

Das Jahr 2013 verlief für den Stuttgarter Büovermietungsmarkt ausgesprochen erfolgreich. Auch für das Jahr 2014 wird nach einer Markteinschätzung der Maklergesellschaft Colliers International Stuttgart mit einer stabilen Nachfrage gerechnet, so dass ein Büroflächenumsatz von über 200.000 m² prognostiziert wird.

Für das laufende Geschäftsjahr 2014 sind keine außergewöhnlichen Risiken ersichtlich, da wir uns in einem stabilen Marktumfeld bewegen. Bei der Bahnhofplatz Objekt-GmbH & Co. KG, Stuttgart, sind allerdings für 2014 umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen vorgesehen. Aus diesem Grund rechnen wir für die Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft, Stuttgart, in 2014 mit einem Ergebnis vor Ertragsteuern in Höhe von € 1,6 Mio. Für das Jahr 2015 gehen wir von einem Ergebnis in Höhe von € 2,7 Mio. aus.

Für 2014 sind keine Veränderungen im Immobilienbestand der Gesellschaft geplant. Die Planung der Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft, Stuttgart, geht davon aus, dass bestehende Leerstände zukünftig sukzessive abgebaut werden. Des Weiteren wird von einem moderaten Anstieg der Mieterlöse ausgegangen.

Stuttgart, den 28. Februar 2014

Der Vorstand



Wolfgang Eitel
Jurist (Assessor)



Steffen Wurst
Immobilienökonom (ebs)