

# Konzernlagebericht

## Grundlagen des Konzerns

Die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft sowie ihre Schwester-gesellschaften Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart AG, Industriefhof-Aktiengesellschaft und LBBW Immobilien Management Gewerbe GmbH werden in Personalunion geleitet und treten unter der Bezeichnung „Bahnhofplatzgesellschaften“ auf dem Markt auf. Die Bahnhofplatzgesellschaften sind reine Besitzgesellschaften, die selbst keine eigenen Mitarbeiter beschäftigen. Die operativen Leistungen der Gebäudebewirtschaftung (Portfolio- und Immobilienmanagement) werden durch Mitarbeiter der BW-Immobilien GmbH im Rahmen von Serviceverträgen für die Gesellschaften erbracht.

Die Stabs- und Betriebsfunktionen werden im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen durch die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, erbracht. Zwischen der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft und der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag.

Die Schlossgartenbau-AG hält Beteiligungen an der Schlossgartenbau Objekt-GmbH & Co. KG, in der die Grundstücke Königstraße 1A/B, 1C und 3 sowie Schillerstraße 23 und Neue Brücke 8 enthalten sind. Die Beteiligungsgesellschaft SG Management GmbH besitzt das Erbbaurecht Schillerstraße 23 (Hotel am Schlossgarten).

Angesichts der starken Einbindung in den Konzernverbund der LBBW Immobilien Management GmbH, dem nicht vorhandenen Personalbestand sowie der Größe des Konzerns liegen keine nicht-finanziellen Leistungsindikatoren vor, die regelmäßig von der Unternehmensleitung beurteilt werden und regelmäßig Grundlage der Entscheidungen der Unternehmensleitung sind.

## Wirtschaftsbericht

### 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 m<sup>2</sup> neu vermietet werden und damit ein Drittel mehr als im Vorjahr. Im Rekordjahr 2011 wurden 285.000 m<sup>2</sup> 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/ m<sup>2</sup>, die Durchschnittsmiete bei € 12,00/m<sup>2</sup>.

Bei einem Büroflächenbestand von 7,5 Mio. m<sup>2</sup> konnte auf dem Stuttgarter Büovermietungsmarkt einschließlich Leinfeld-Echterdingen lediglich eine Angebotsreserve von ca. 365.000 m<sup>2</sup> verzeichnet werden, was einer Leerstandsquote von 4,9% (2012: 5,4%) entspricht. Die niedrigste, die in den letzten 10 Jahren gemessen wurde.

### Geschäftsentwicklung des Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft Konzerns in 2013

Mit einem Ergebnis vor Ertragsteuern in Höhe von € 5,6 Mio. wurde das für das Geschäftsjahr 2013 prognostizierte Ergebnis von € 7,2 Mio. nicht erreicht.

## Finanzlage

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt in 2013 T€ 6.039 (Vorjahr: T€ 6.043) und beruht im Wesentlichen auf dem positiven Konzernergebnis.

Aus dem Cashflow der Finanzierungstätigkeit resultierte im Berichtsjahr ein Mittelabfluss von T€ 5.699 (Vorjahr: T€ 6.005), der auf der Tilgung sowie den Zinszahlungen von Finanzierungsverbindlichkeiten und der laufenden Finanzierung aus dem Cash-Pooling mit der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, sowie der Ergebnisabführung an die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, beruht. Die Finanzierungsverbindlichkeiten resultieren aus Darlehen der LBBW zur Finanzierung der Immobilie Schlossgartenhotel und des Erbbaurechts Königstraße 1C. Die Restkapitalien per 31.12.2013 für das Schlossgartenhotel betragen T€ 19.184 (Vorjahr: T€ 19.583) und für das Erbbaurecht Königstraße 1C T€ 3.940 (Vorjahr: T€ 4.500).

Der Finanzmittelfonds erhöhte sich in 2013 um T€ 340 auf T€ 468.

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 Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft 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.

Der Konzern hat seine finanziellen Verpflichtungen jederzeit und fristgerecht erfüllt. Die Liquidität war über das ganze Jahr gesichert. Der Konzern ist über eine entsprechende Vereinbarung an das Liquiditätsmanagement der LBBW Immobilien Management GmbH angebunden, so dass die Liquidität jederzeit gesichert ist.

Die finanzielle Lage der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften ist stabil.

## Vermögenslage

Das Konzernvermögen der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft besteht im Wesentlichen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Form von Grundstücken mit Geschäftsbauten und mit Erbbaurechten in Höhe von T€ 150.438 (Vorjahr: T€ 149.704). Hierbei handelt es sich um die Grundstücke Königstraße 1A/B, 1C und 3 sowie Schillerstraße 23 (Hotel am Schlossgarten) und Neue Brücke 8. Diesen stehen auf der Passivseite insbesondere die langfristigen Finanzverbindlichkeiten in Form von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von T€ 23.124 (Vorjahr: T€ 24.083) und das Eigenkapital in Höhe von T€ 112.569 (Vorjahr: T€ 111.791) gegenüber.

Die Bilanzsumme erhöhte sich um T€ 1.537 auf T€ 167.147. Der Anstieg resultiert unter anderem aus einem aufwertungsbedingten Anstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die Eigenkapitalquote liegt mit 67,3% leicht unter dem Wert zum Geschäftsjahresende 2012 (67,5%).

Die Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus der Cash-Pooling-Vereinbarung mit der LBBW Immobilien Management GmbH sowie den Forderungen aus dem laufenden Verrechnungsverkehr mit nahestehenden Unternehmen.

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen resultieren aus einem Gesellschafterdarlehen der LBBW Immobilien Management GmbH an die SG Management GmbH.

## Ertragslage

Das Bewirtschaftungsergebnis (Vermietung und Erbbaurechte) hat sich gegenüber dem Vorjahr von T€ 6.231 auf T€ 6.652 erhöht. Die Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung haben sich um T€ 355 auf T€ 9.027 verringert und blieben somit hinter den Erwartungen zurück. Dies ist u.a. durch die Umbaumaßnahmen beim Hotel am Schlossgarten bedingt, die zum Ende des Jahres 2013 abgeschlossen werden konnten. Da die Aufwendungen zur Erzielung von Bewirtschaftungserlösen im Vergleich zum Vorjahr um T€ 775 auf T€ 2.376 reduziert werden konnten, ergibt sich eine Erhöhung des Bewirtschaftungsergebnisses.

Die Leerstandskosten im Verhältnis zu den Mieterlösen lagen im Geschäftsjahr 2013, wie im Vorjahr, bei rund 2% und somit ebenfalls leicht über dem Planansatz von rund 1%.

Die Wertentwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien blieb ebenfalls hinter den Erwartungen und der Entwicklung des Vorjahres zurück. Das positive Bewertungsergebnis von T€ 734 zeigt aber weiterhin eine gute Entwicklung unserer Immobilienbestände. Dies entspricht einer Werterhöhung des Bestandwertes von 0,5%. Die Planung für das Geschäftsjahr 2013 ist ursprünglich von einer Erhöhung um 1,1% ausgegangen.

Die Finanzierungsstruktur des Schlossgartenbau-Konzerns ist weitgehend unverändert. Daraus resultieren Finanzaufwendungen in Höhe von T€ 1.478 (Vorjahr: T€ 1.479).

Das weiterhin positive Ergebnis vor Ertragsteuern ist dementsprechend gegenüber dem Vorjahr von T€ 6.598 auf T€ 5.622 gesunken. Dies entspricht einer Eigenkapitalrentabilität von 5,0% (Vorjahr 6,0%)

Aus diesen Gründen sehen wir das Ergebnis des Schlossgartenbau-Konzerns als nicht ganz zufriedenstellend an, blicken aber aufgrund der positiven Entwicklung der Immobilienbestände optimistisch in die Zukunft.

## Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres 2013, die eine andere Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft erfordern hätten, sind nicht eingetreten.

## Chancen- und Risikobericht

### Risikomanagementsystem

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 eingebunden. Zudem besteht aufgrund § 91 Abs. 2 AktG ein speziell auf die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft zugeschnittenes eigenständiges Risikomanagementsystem. Dieses umfasst die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft sowie deren Tochterunternehmen in ihrer Gesamtheit. Einbezogen werden somit sämtliche betriebliche Prozesse und Funktionsbereiche, unabhängig davon, ob diese ausgelagert sind oder nicht.

Primäres Ziel der Risikopolitik bei der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft ist die Existenzsicherung, die Optimierung der Risikokosten sowie die Sicherung des Unternehmenserfolgs.

Das systematische Risikomanagementsystem dient der Sicherheit und dem Ausbau der Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens, indem es Einzelrisiken angemessen steuert und transparent aufbereitet. Es gewährleistet die frühzeitige Identifizierung und ermöglicht aktive Steuerung, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Bedeutung sein könnten. Dies ist eine Grundvoraussetzung für nachhaltigen geschäftlichen Erfolg. Unsere Risikostrategie basiert auf einer Bewertung der Risiken und der mit ihnen verbundenen Chancen. Sie berücksichtigt alle internen und externen Einflussfaktoren, die für die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft oder deren Tochtergesellschaften ein Risiko darstellen könnten. In den Kernkompetenzfeldern der Gesellschaft gehen wir angemessene, überschaubare und beherrschbare Risiken bewusst ein, wenn sie gleichzeitig einen angemessenen Ertrag erwarten lassen oder unvermeidbar sind.

Um mögliche Risiken rechtzeitig identifizieren und notwendige Maßnahmen planen und durchführen zu können, ist ein Controlling- und Frühwarnsystem eingerichtet. Durch einen Geschäftsbesorgungsvertrag wurden die Verantwortlichkeiten für Controllingtätigkeiten sowie die Entwicklung und Pflege des Risikomanagementsystems für die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft auf die LBBW Immobilien Management GmbH übertragen. 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 Risikoidentifizierung erstreckt sich über alle Fachbereiche und umfasst alle Risiken bei der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft und deren Tochtergesellschaften, die als Einzelrisiken oder die durch das Zusammenwirken mit anderen Risiken den Bestand des Unternehmens gefährden können. Die Risiken werden verschiedenen Risikoarten (z. B. externe Risiken, finanzwirtschaftliche Risiken oder Risiken aus Unternehmensleitung und -überwachung) zugeordnet, die wiederum in verschiedene Risikofelder unterteilt werden. Die Risikoarten bzw. die Risikofelder umfassen Risiken aus der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung sowie Risiken aus speziell auf die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft bezogenen Entwicklungen. Zur Überwachung und Steuerung der Risiken werden für das Frühwarnsystem z. B. Frühwarnindikatoren wie Mietprognosen, Leerstandsanalysen, Mietvertragslaufzeiten und Kündigungsmöglichkeiten sowie die Beobachtung der regionalen Marktentwicklung eingesetzt. Durch das Frühwarnsystem können geeignete Maßnahmen zur Risikobewältigung und Chancennutzung ergriffen sowie die signalisierten Risiken in Entscheidungen einbezogen werden.

Verschiedene Maßnahmen dienen der aktiven Steuerung sowie der Reduzierung der Wahrscheinlichkeit einer Realisierung der identifizierten und bewerteten Risiken. Maßnahmen zur Risikohandhabung können rechtzeitig ergriffen werden, die die nicht vermeidbaren Schäden aus den durch das Frühwarnsystem erkannten Risiken so gering wie möglich halten.

Die Maßnahmen sind in die Risikokontrolle und die Risikofinanzierung zu unterteilen. Im Rahmen der Risikokontrolle werden Maßnahmen ergriffen, die Risiken vermeiden, vermindern oder begrenzen. Eine Risikovermeidung erfolgt im Anschluss an die Optimierung des unternehmensindividuellen Chancen-Risikoportfolios für die Risiken, die für das Unternehmen unvermeidbar sind. Eine Risikoverminderung wird mit Hilfe von personellen, technischen, organisatorischen oder prozessoptimierenden Maßnahmen erreicht. Die Begrenzung des Risikos erfolgt durch die Verlagerung von Risiken, der Abwälzung durch Vertragsgestaltung, durch Fremdbezug von Gütern oder durch Risikostreuung für Risiken, die nach Auswertung des Chancen-Risikoportfolios für das Unternehmen tragbar sind. Im Rahmen der Risikofinanzierung werden Versicherungen abgeschlossen und Maßnahmen ergriffen, die gewährleisten, dass Risiken gedeckt sind.

In einem im Berichtsjahr aktualisierten und überarbeiteten „Risikomanagementhandbuch“ hat die Gesellschaft die Rahmenbedingungen für ein ordnungsgemäßes und zukunftsgerichtetes Risikomanagement formuliert. Das Handbuch dokumentiert die konkreten Prozesse im Risikomanagement. Diese zielen auf die systematische Identifizierung, Beurteilung, Kontrolle und Dokumentation von Risiken ab. Dabei werden unter Beachtung definierter Risikokategorien Risiken der Geschäftsfelder, der operativen Einheiten, der Tochtergesellschaften sowie der zentralen Bereiche identifiziert und hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und möglichen Schadenshöhe bewertet. Anschließend werden die identifizierten Risiken in Abhängigkeit der Risikobewertung in Risikoklassen eingeordnet. Eine laufende Beobachtung erfolgt in Abhängigkeit der Risikoklassen in unterschiedlicher Intensität.

Die Berichterstattung wird durch vom Management festgelegte Wertgrenzen gesteuert. Zudem ist geregelt, dass die Führungsverantwortlichen im Rahmen der vollständigen und quartalsweisen Risikoanalyse den „Status quo“ sowie möglichen Handlungsbedarf aufzeigen müssen. Der Vorstand muss anhand dieser Dokumentation in der Lage sein, Entscheidungen im Hinblick auf Handlungsalternativen zu treffen und bestehenden Risiken vorbeugend zu begegnen. Die Verantwortlichkeit für die Risikoerfassung und -(vor)analyse innerhalb der verschiedenen Fachbereiche, die Gesamtverantwortlichkeit sowie die Risikomanagementbeauftragte bei der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft hat die Gesellschaft festgelegt und im „Risikomanagementhandbuch“ dokumentiert. Die für die Risikoerfassung Verantwortlichen berichten an die von der Gesellschaft bestimmte Risikomanagementbeauftragte. Die Berichtspflichten (zeitliche Abstände und Berichtsempfänger) sind ebenfalls im Risikomanagementhandbuch geregelt. Zusätzlich zur Regelberichterstattung gibt es für unerwartet auftretende Risiken eine spontane konzerninterne Berichterstattungspflicht, so dass die Bedeutung der Risikokommunikation sowie die in Ausnahmefällen gegebene Eilbedürftigkeit berücksichtigt werden. Ein Risikobericht für die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft

wird vierteljährlich für interne Zwecke erstellt, der auch dem Risikoverantwortlichen der LBBW Immobilien Management GmbH ausgehändigt wird. Durch die Gesamtheit der vorstehenden Regelungen ist gewährleistet, dass alle relevanten Risiken identifiziert, bewertet und an Entscheidungsträger weitergeleitet werden. Dem Risiko, neue oder veränderte Risiken nicht rechtzeitig zu identifizieren, wird durch quartalsweise Risikoanalysen und regelmäßige Überprüfung auf Funktionsfähigkeit und Weiterentwicklungsbedarf des Risikomanagementsystems der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft entgegengewirkt. Im Risikomanagementhandbuch ist festgelegt, in welchen Berichtszyklen an welche Berichtsempfänger über bestehende oder neue Risiken zu berichten ist. Der Aufsichtsrat erhält jährlich einen Risikobericht.

Die Risiken, die gemäß aktueller Risikoanalyse für den Konzern in verschieden starker Ausprägung bestehen, sind im Folgenden, einschließlich der Steuerungsmaßnahmen, kurz erläutert.

#### **Risikoanalyse und Steuerungsmaßnahmen**

Die zentrale Steuerungsgröße des Schlossgartenbau-Konzerns stellt das Ergebnis vor Steuern (EBT) dar. Im Rahmen der Unternehmensplanung werden jährlich die Zielwerte für die EBT festgelegt und quartalsweise einer Überprüfung bezüglich der Zielerreichung und entsprechenden Abweichungsanalysen unterzogen. Wesentliche Einflussfaktoren auf die EBT sind die Mieterlöse, die Instandhaltungsaufwendungen, die Leerstände und die Wertentwicklung der Bestandsimmobilien. Zur Überwachung dieser Risiko- und Steuerungs-faktoren werden unter anderem die Leerstandskosten im Verhältnis zu den Mieterlösen sowie die Wertänderung der Investment Properties zum Bestandwert betrachtet. Dies ermöglicht eine aktive Risikosteuerung für den Schlossgartenbau-Konzern.

Risiken ergeben sich für den Konzern aufgrund allgemeiner wirtschaftlicher Entwicklungen – im Wesentlichen aufgrund von Entwicklungen im rechtlichen Umfeld durch neue Gesetze oder Auflagen sowie allgemeinen Entwicklungen am Kapitalmarkt. Signale aus allgemeinen Rechts- oder Gesetzesentwicklungen werden regelmäßig ausgewertet und bei Bedarf in der Planung berücksichtigt.

Speziell auf das Unternehmen bezogene Risiken ergeben sich im Wesentlichen mittelbar aus dem Beteiligungsbestand. Im Zusammenhang mit Mietern von Immobilien der Beteiligungsgesellschaften bestehen hauptsächlich Risiken aus Mieterbonitäten, Forderungsrückständen und Mieterinsolvenzen. Im Zusammenhang mit den Immobilien selbst bestehen hauptsächlich Risiken aus Fehlinvestitionen, Leerständen, Werthaltigkeit der Immobilien und 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.

Vor Abschluss von Mietverträgen wird standardmäßig eine Kreditauskunft zur Mieterbonität eingeholt. Zudem sind Wertgrenzen für Mietvertragsvolumina entsprechend bestimmter Entscheidungsvorlagen zu beachten. Regelmäßig werden bei Abschluss von Mietverträgen Bankbürgschaften von den Mietern eingeholt. Es besteht ein aktives Forderungsmanagement mit konkreten Vorgaben zu u. a. Kündigungsmodalitäten. Die Überwachung rückständiger Forderungen erfolgt über ein individuelles Mahnverfahren. Forderungsrückstände werden monatlich ausgewertet.

Die Überprüfung der Werthaltigkeit der Immobilienbestände erfolgt quartalsmäßig anhand anerkannter Bewertungssysteme. Seit 2010 wird das Bewertungstool „Innosys“ eingesetzt. Zudem wird ein Qualitätsmanagement betrieben, das durch Instandhaltungsmaßnahmen, schnelle Behebung von Mängeln sowie Einbezug von Mieterwünschen die Qualität und Werthaltigkeit der Immobilien sicherstellt. Fehlinvestitionen werden durch individuell nach Wertgrenzen angepasste Genehmigungsverfahren, Wirtschaftlichkeitsberechnungen und ein begleitendes Investitionscontrolling vermieden. Die Risiken aus Leerständen werden anhand von entsprechenden Analysen, regelmäßigen SAP-Auswertungen an den Vorstand sowie halbjährlichen „Operate-Lease-Übersichten“ überwacht. Zudem wird diesem Risiko durch eine aktive Vermarktung und ein flexibles Flächenmanagement entgegengewirkt.

Operationelle bzw. rechtliche Risiken aus Kauf- oder Mietverträgen werden durch die Verwendung von anwaltlich geprüften Musterverträgen gering gehalten. Die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft ist in den Zentralbereich „Recht“ bei der LBBW Immobilien Management GmbH eingebunden. Bei größeren Kauf- oder Mietverträgen werden auch externe Anwälte hinzugezogen.

Risiken im Bereich „Einkauf“ bestehen in schlechten rechtlichen Bedingungen, teuren Einkaufspreisen, mangelhafter Ware oder der Möglichkeit des Leistungsverzugs. Es besteht zum einen Regelungen, nach denen ab einer Betragsgrenze von T€ 10 spezielle Vergabe- und Genehmigungsvorschriften zu beachten sind. Bei jedem Geschäft sind Vergleichsangebote einzuholen.

Die vertragsgemäße Durchführung soll durch vertraglich festgehaltene Fristsetzung gewährleistet werden. Zum anderen werden alle Einkaufsaktivitäten der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft über den Zentraleinkauf abgewickelt, so dass das konzernweite Wissen über Auftragnehmer, Baustoffe, Fertigungstechniken, Umweltvorschriften und gesetzliche Bestimmungen genutzt werden kann. 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.

Die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft und ihre Tochtergesellschaften sind in das konzernweite Cash-Pooling der LBBW Immobilien-Gruppe eingebunden, welches die Liquidität der gesamten Unternehmensgruppe sowie der einzelnen Konzerngesellschaften bündelt. Darüber hinaus werden die bestehenden Finanzströme der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft und deren Tochtergesellschaften von den jeweils operativ zuständigen Einheiten der BW-Immobilien GmbH 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 und das Liquiditätsrisiko zu minimieren. Der monatliche Finanzbericht gibt einen Überblick über den gesamten Finanzbedarf, um die Planung zu optimieren.

Neben dem Liquiditätsrisiko bestehen weitere finanzielle Risiken, z. B. das Zinsrisiko. Das Risiko aus einer negativen Zinsentwicklung bei variabler Verzinsung (Einsatz zur Flexibilisierung der Mittelaufnahme und des Tilgungsverlaufs) wird durch den Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten wie den Abschluss von Zinssicherungsgeschäften begrenzt bzw. ausgeschlossen. Vorwiegend werden aber langfristige Zinsbindungen vereinbart, um künftige Zahlungsströme besser kalkulieren zu können. Bezüglich der Finanzierung des Erbbaurechts werden von der LBBW Immobilien Management GmbH Zinssicherungsgeschäfte zur Absicherung des durch Grundpfandrecht gesicherten Darlehens für die Finanzierung des Erbbaurechts abgeschlossen. Deren Bewertung erfolgt anhand der „Mark-to-Market“-Methode.

Risiken aus Marktpreisänderungen bei Finanzaktivitäten im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit werden durch ein systematisches Finanzmanagement und einem aktiven Umgang mit Risiken aus Zahlungsstromschwankungen begrenzt. Neugeschäfte und Anschlussfinanzierungen werden grundsätzlich fristenkongruent refinanziert.

## Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten und Risikomanagementsystemen bezogen auf den Rechnungslegungsprozess

Zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken und zur Zinskostenoptimierung schloss die LBBW Immobilien Management GmbH in Geschäftsbesorgung für die Schlossgartenbau-

Aktiengesellschaft Zinssicherungsgeschäfte ab. Dabei handelt es sich um einen Payer-Swap mit einem Volumen von T€ 3.400 (Vorjahr: T€ 3.960). Zur vollständigen Absicherung der Finanzierung wurde im April 2013 ein weiterer Swap in Höhe von T€ 540 abgeschlossen. Diese Zinssicherungsgeschäfte wurden abgeschlossen, um das durch Grundpfandrecht gesicherte Darlehen für die Finanzierung des Erbbaurechts am Grundstück Königstraße 1C abzusichern. Die Bewertung des Derivats erfolgt auf Grundlage einer „Mark-to-Market“-Betrachtung.

### Internes Kontrollsystem

Ziel der von uns eingerichteten Methoden und Maßnahmen ist es, das Vermögen des Konzerns zu sichern und die betriebliche Effizienz zu steigern. Die Zuverlässigkeit des Rechnungs- und Berichtswesens sowie die Einhaltung der internen Vorgaben und der gesetzlichen Vorschriften sollen durch das installierte Interne Kontrollsystem gewährleistet werden. Die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft nutzt für ihr Risikomanagement das Interne Kontrollsystem der LBBW Immobilien Management GmbH. Das Interne Kontrollsystem erfüllt für den Vorstand der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft eine Informations- und Sicherungsfunktion. Es besteht im Wesentlichen aus organisatorischen Sicherungsmaßnahmen (z. B. Funktionstrennung, Standardisierung, Dokumentation), die in die Aufbau- und Ablauforganisation integriert sind und laufend aktualisiert werden sowie aus internen Kontrollen durch führungsverantwortliche Personen oder automatischen Kontrollen, die in die einzelnen Unternehmensabläufe integriert sind.

Die Implementierung der aufbau- und ablauforganisatorischen Kontrollen im Bereich des Internen Kontrollsystems stellt im Rechnungslegungsprozess die Datenintegrität der in die Finanzberichte eingehenden Angaben sicher. Neben diesen im System implementierten Kontrollen werden die einzelnen Funktionsbereiche ebenfalls durch Vorgesetzte und durch die Interne Revision überwacht. Die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft nutzt die Interne Revision der LBBW Immobilien Management GmbH, die aufgrund gesonderter Beauftragung durch den Vorstand einmal jährlich eine prozessunabhängige Prüfung mit jährlich wechselnden Prüfungsschwerpunkten und eine Überwachung aller Aktivitäten durchführen wird. In diese Prüfung ist die Kontrolle der Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung eingeschlossen.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass die Gesamtrisikosituation des Konzerns überschaubar ist. Gemäß aktueller Risikoanalyse sind weder bei Einzel- noch bei Gesamtbetrachtung bestandsgefährdende Risiken für den Konzern zu erkennen, weder unter Substanz- noch unter Liquiditätsgesichtspunkten.

### **Merkmale des Internen Kontroll- und Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess**

Das Rechnungswesen ist an die LBBW Immobilien Management GmbH ausgelagert und wird dem Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft-Konzern über einen Geschäftsbesorgungsvertrag zur Verfügung gestellt.

Der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft-Konzern nutzt für sein Risikomanagement das Interne Kontrollsystem der LBBW Immobilien Management-Gruppe inklusive der Internen Revision, die in regelmäßigen Abständen die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung überprüft. Wesentliche Risiken werden dort erfasst und laufend überwacht.

Die Konzernabschlusserstellung und die laufende Buchhaltung der Unternehmen der LBBW Immobilien Management-Gruppe erfolgen grundsätzlich im Zentralbereich Betriebswirtschaftliches Rechnungswesen, Finanzen und Steuern der LBBW Immobilien Management GmbH. Die Gesellschaften werden als einzelne Buchungskreise im SAP-System der LBBW Immobilien Management GmbH geführt. Jeder Gesellschaft ist ein Buchhalter aus dem Rechnungswesen zugeordnet, der für die laufende Buchhaltung und die Abschlusserstellung verantwortlich ist.

Erfahrene Buchhalter unterziehen die unterjährigen Abschlüsse sowie den Jahresabschluss der einzelnen Gesellschaften regelmäßig einer Qualitätssicherung. Die Abschlüsse werden monatlich an die operativen Einheiten zur Durchsicht und Rücksprache weitergeleitet. Rückfragen und notwendige Änderungen werden zeitnah vorgenommen. Die handelsrechtlichen Vorschriften des HGB bilden die Basis für die Buchhaltung der Gesellschaften. Für den IFRS-Konzernabschluss werden Korrekturbuchungen im Wertebereich IFRS oder auf gesonderten Konten für IFRS-Sachverhalte vorgenommen. Die Bilanzierungsvorschriften nach HGB und IFRS sind im Bilanzierungshandbuch der LBBW dokumentiert und werden durch Bilanzierungsrichtlinien und -anweisungen für die LBBW Immobilien Management GmbH ergänzt. Der im SAP-System hinterlegte Kontenrahmen wird von allen im System geführten Gesellschaften genutzt.

Der Konzernabschluss nach IFRS wird mit Hilfe der Software Konsis erstellt, wobei die Daten aus der Primärbuchhaltung SAP in das Programm eingespielt werden. Die Abschlüsse auf Ebene der Einzelgesellschaften sowie der Konzernabschluss nach IFRS werden nach der Erstellung mit Hilfe der Software Cockpit konzernweit allen Organisationseinheiten für Auswertungszwecke zur Verfügung gestellt.

Die Jahresplanung mit allen wesentlichen Terminen für die unterjährige Abschlusserstellung wird zu Beginn des Jahres konzernweit kommuniziert. Eine Detailplanung mit allen Aufgaben und Terminen für das monatliche Reporting steht sämtlichen verantwortlichen Mitarbeitern der operativen und

zentralen Organisationseinheiten monatlich zur Verfügung. Die Jahresabschlussarbeiten werden jeweils im Herbst disponiert. Die Planung soll allen Verantwortlichen etwa zwei Monate vor dem Bilanzstichtag bekannt sein. Mitarbeiter im Zentralbereich Betriebswirtschaftliches Rechnungswesen, Finanzen und Steuern sorgen dafür, dass die wesentlichen Termine eingehalten werden und überwachen die Prozesse. Die Planung erfolgt mit Hilfe der web-basierten Software JIRA. Die Terminplanung und die Ablaufplanung sind für alle Gesellschaften der LBBW Immobilien Management-Gruppe identisch, wobei soweit wie möglich einheitliche Vorgesysteme eingesetzt werden. So wird für die Fakturierung von Ausgangsrechnungen an Kunden sowie für konzerninterne Leistungen konzernweit dieselbe Software verwendet.

Im LBBW Immobilien Management Konzern gibt es mehrere Funktionstrennungen, die organisatorisch geregelt oder in den Systemeinstellungen von SAP hinterlegt sind. Beispielsweise werden Zahlläufe nur von Mitarbeitern ausgeführt, die im Rechnungswesen ausschließlich für den Zahlungsverkehr verantwortlich sind. Die Pflege der Kreditorenstammdaten erfolgt zentral durch Mitarbeiter, die weder eine Berechtigung zum Buchen noch zur Durchführung von Zahlläufen haben. Die verantwortlichen Buchhalter erfassen, kontieren und verbuchen die Eingangsrechnungen. Die Zahlungsfreigabe von kreditorischen Eingangsrechnungen ist in einem speziellen Freigabeworkflow in SAP geregelt. Die Rechnungen für Projekte müssen vom Projektleiter im System freigegeben werden. Bei Rechnungen über T€ 250 ist darüber hinaus die Freigabe durch einen Prokuristen oder Vorstand der Gesellschaft notwendig. Die Bankvollmachten liegen bei den Vorständen der Gesellschaften und Mitarbeitern aus dem Rechnungswesen. Es ist sichergestellt, dass keine Einzelbankvollmachten für die Bankkonten der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft existieren. Wer als Mitarbeiter die Befugnis für Zahlläufe in SAP und eine Bankvollmacht hat, ist nicht berechtigt in SAP Kreditorenstammdaten anzulegen.

### **Übernahmerelevante Angaben (Bericht nach § 315 Abs. 4 HGB)**

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 § 84 Abs. 1 AktG bzw. § 11 Abs. 1 der Satzung. Werden mehrere Personen zu Vorstandsmitgliedern bestellt, kann der Aufsichtsrat gemäß

§ 84 Abs. 2 AktG bzw. § 6 Abs. 2 der Satzung ein Mitglied zum Vorsitzenden ernennen. Nach § 6 Abs. 2 der Satzung können darüber hinaus weitere Mitglieder zu stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden ernannt werden.

Änderungen der Satzung bedürfen gemäß § 179 Absatz 1 AktG eines Beschlusses der Hauptversammlung, der, soweit die Satzung keine andere Mehrheit vorsieht, eine Mehrheit von Dreivierteln des bei der Abstimmung vertretenen Grundkapitals erfordert. Soweit die Änderung des Unternehmensgegenstands betroffen ist, darf die Satzung jedoch nur eine größere Mehrheit vorsehen. Von dieser Möglichkeit wurde in der Satzung kein Gebrauch gemacht.

## Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB

Die Entsprechenserklärung der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft zu den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ gemäß § 161 AktG für das Jahr 2013 lautet wie folgt:

### Erklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft zu den Empfehlungen der Regierungskommission „Deutscher Corporate Governance Kodex“ gemäß § 161 AktG

Die nachfolgende Erklärung bezieht sich für den Zeitraum vom 21. März 2013 bis zum 9. Juni 2013 auf die Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex („Kodex“) in seiner Fassung vom 14. Mai 2012, die am 15. Juni 2012 im Bundesanzeiger veröffentlicht wurde. Für den Zeitraum ab dem 10. Juni 2013 bezieht sich die Erklärung auf die Empfehlungen des Kodex in seiner Fassung vom 13. Mai 2013, die am 10. Juni 2013 im Bundesanzeiger veröffentlicht wurde („Fassung 2013“).

### Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft erklären gemäß § 161 AktG, dass den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekanntgemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ mit folgenden Ausnahmen entsprochen wurde und auch künftig entsprochen wird:

#### I. Stimmrechtsvertreter

In Ziff. 2.3.3 Satz 2 des Kodex wird die Bestellung eines Vertreters für die weisungsgebundene Ausübung des Stimmrechts empfohlen. Die Gesellschaft kommt dieser Empfehlung nicht nach, da der mit dem „proxy voting“ verbundene Aufwand sehr hoch ist und nicht im Verhältnis steht zur Größe der Gesellschaft und der Aktionärsstruktur. Zudem hat die Praxis gezeigt, dass die Präsenz in der Hauptversammlung mit dieser Maßnahme nur geringfügig gesteigert werden kann.

#### II. Selbstbehalt bei D&O-Versicherungen

In Ziff. 3.8 des Kodex wird die Vereinbarung eines Selbstbehalts nur für die D&O-Versicherung (sog. Directors and Officers Liability Insurance – D&O-Versicherung) von Aufsichtsratsmitgliedern empfohlen, während der Selbstbehalt bei Abschluss einer D&O-Versicherung für Vorstandsmitglieder gesetzlich vorgeschrieben ist. Die Gesellschaft ist grundsätzlich nicht der Auffassung, dass das Engagement und die Verantwortung, mit der die Mitglieder des Aufsichtsrats ihre Aufgaben wahrnehmen, durch Vereinbarung eines Selbstbehalts verbessert werden können. Die Gesellschaft hat deshalb keinen Selbstbehalt für die D&O-Versicherung von Aufsichtsräten vereinbart und weicht insoweit auch künftig von der Empfehlung in Ziff. 3.8 Abs. 3 des Kodex ab.

#### III. Vorsitzender oder Sprecher des Vorstands

Der Kodex empfiehlt in Ziff. 4.2.1 Satz 1, dass der Vorstand aus mehreren Personen bestehen und einen Vorsitzenden oder Sprecher haben soll. Der Vorstand der Gesellschaft hat keinen Vorsitzenden oder Sprecher. Der Aufsichtsrat ist der Auffassung, dass dies der gleichberechtigten, vertrauensvollen und engen Zusammenarbeit der beiden Vorstandsmitglieder am besten gerecht wird. Ein Vorsitzender oder Sprecher bei einem lediglich zweiköpfigen Vorstandsgremium erscheint dem Aufsichtsrat auch mit Blick auf die Größe der Gesellschaft nicht zweckmäßig.

#### IV. Betragsmäßige Höchstgrenzen für die Vorstandsvergütung

Mit der Neufassung des Kodex im Jahr 2013 wurde eine neue Empfehlung im Hinblick auf die Vorstandsvergütung eingeführt. Nach Ziff. 4.2.3 Abs. 2 Satz 6 des Kodex soll die Vorstandsvergütung insgesamt und hinsichtlich ihrer variablen Vergütungsteile betragsmäßige Höchstgrenzen aufweisen. Die Dienstverträge der amtierenden Vorstandsmitglieder der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft sehen hinsichtlich der Festvergütung und des überwiegenden Teils der variablen Vergütungsbestandteile die geforderten betragsmäßigen Höchstgrenzen vor. Nur hinsichtlich einzelner variabler Vergütungsbestandteile und der „Vergütung insgesamt“ beinhalten die Dienstverträge keine betragsmäßigen Höchstgrenzen. Der Empfehlung in Ziff. 4.2.3 Abs. 2 Satz 6 des Kodex („Fassung 2013“) wird daher seit dem 10. Juni 2013 nicht vollumfänglich entsprochen.

Seinen Grund hat die Abweichung von der Empfehlung darin, dass Aufsichtsrat und Vorstand in die bestehenden Vertragsverhältnisse nicht eingreifen wollen. Diese haben vielmehr aus Gründen der Vertragstreue Bestandsschutz. Im Übrigen führt die fehlende betragsmäßige Begrenzung einzelner Vergütungsbestandteile nicht etwa dazu, dass die den Vorstandsmitgliedern zu gewährende Vergütung den angemessenen Rahmen überschreiten könnte.

## V. Information der Hauptversammlung über die Grundzüge des Vergütungssystems

Nach Ziff. 4.2.3 Abs. 6 des Kodex soll der Vorsitzende des Aufsichtsrats die Hauptversammlung einmalig über die Grundzüge des Vergütungssystems für den Vorstand und sodann über deren Veränderung informieren. Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass die ausführliche Beschreibung der Grundzüge des Vergütungssystems im Vergütungsbericht dem Informationsinteresse der Aktionäre ausreichend Genüge tut und sieht mit Blick auf das Ziel einer straffen Durchführung der Hauptversammlung davon ab, die Grundzüge des Vergütungssystems noch einmal in der Hauptversammlung mündlich darzulegen.

## VI. Individualisierte Offenlegung der Vorstandsvergütung

Nach der im Jahr 2013 neu eingeführten Empfehlung in Ziffer 4.2.5 Abs. 3 des Kodex soll für Geschäftsjahre, die nach dem 31. Dezember 2013 beginnen, die Vorstandsvergütung unter Verwendung von Mustertabellen individualisiert im Vergütungsbericht offengelegt werden. Dieser Empfehlung wird künftig nicht entsprochen, da die Hauptversammlung der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft am 27. Juni 2011 die Nichtoffenlegung der individualisierten Bezüge der einzelnen Vorstandsmitglieder beschlossen hat.

## VII. Diversity

Der Aufsichtsrat wird Entscheidungen über die Zusammensetzung des Vorstands und die hierbei zu beachtenden Kriterien erst im Zeitpunkt einer anstehenden Neubesetzung des Vorstands treffen. Dabei wird er auch andere als die in Ziff. 5.1.2 Abs. 1 Satz 2 des Kodex benannten Kriterien heranziehen. Vorrangig wird die fachliche Qualifikation und die Expertise eines Kandidaten/einer Kandidatin für die Auswahl zum Mitglied des Vorstands sein, weniger die Frage der Geschlechtszugehörigkeit.

## VIII. Bildung von Ausschüssen des Aufsichtsrats

Gemäß Ziff. 5.3.1 Satz 1 des Kodex soll der Aufsichtsrat abhängig von den spezifischen Gegebenheiten des Unternehmens und der Anzahl seiner Mitglieder fachlich qualifizierte Ausschüsse bilden, etwa einen Prüfungsausschuss (Audit Committee) nach näherer Maßgabe von Ziff. 5.3.2 des Kodex und einen Nominierungsausschuss für Wahlvorschläge an die Hauptversammlung nach Maßgabe von Ziff. 5.3.3 des Kodex. Die Gesellschaft sieht aufgrund der Größe der Gesellschaft von der Bildung von Aufsichtsratsausschüssen ab. Im Übrigen ist die Gesellschaft der Auffassung, dass bei einem aus lediglich drei Mitgliedern bestehenden Aufsichtsrat die Effizienz der Arbeit des Aufsichtsrats durch die Bildung von Ausschüssen nicht erhöht würde.

## IX. Zusammensetzung des Aufsichtsrats

Gemäß Ziff. 5.4.1 Abs. 2 und 3 des Kodex soll der Aufsichtsrat für seine Zusammensetzung konkrete Ziele benennen, die unter Beachtung der unternehmensspezifischen Situation

die internationale Tätigkeit des Unternehmens, potentielle Interessenkonflikte, die Anzahl der unabhängigen Aufsichtsratsmitglieder im Sinne von Nummer 5.4.2, eine festzulegende Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder und Vielfalt (Diversity) berücksichtigen. Diese konkreten Ziele sollen insbesondere eine angemessene Beteiligung von Frauen vorsehen. Vorschläge des Aufsichtsrats an die zuständigen Wahlgremien sollen diese Ziele berücksichtigen. Die Zielsetzung des Aufsichtsrats und der Stand der Umsetzung sollen im Corporate Governance Bericht veröffentlicht werden.

Nach Auffassung des Aufsichtsrats geht mit der Benennung und Publikation konkreter Ziele und deren regelmäßiger Anpassung ein nicht unerheblicher Aufwand einher, der mit Blick auf die Aktionärsstruktur und Größe der Gesellschaft sowie mit Blick auf die Größe des Aufsichtsrats und die nochmals gestiegene Arbeitsbelastung des Gremiums aufgrund gesetzlicher Neuerungen nicht gerechtfertigt erscheint. Der Aufsichtsrat wird sich erst im Zeitpunkt einer anstehenden Um-/Neubesetzung mit der gewünschten Zusammensetzung des Gremiums befassen. Dabei wird er auch andere als die in Ziff. 5.4.1 Abs. 2 des Kodex benannten Kriterien für Vorschläge zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern heranziehen und vor dem Hintergrund der Bedürfnisse der Gesellschaft und der Marktgegebenheiten der Hauptversammlung Wahlvorschläge unterbreiten. Vor diesem Hintergrund wird den Empfehlungen in Ziff. 5.4.1 Abs. 2 und 3 des Kodex nicht entsprochen.

Gemäß Ziff. 5.4.2 Satz 1 des Kodex soll dem Aufsichtsrat eine nach seiner Einschätzung angemessene Anzahl unabhängiger Mitglieder angehören. Der Aufsichtsrat hat aus den im vorigen Absatz genannten Gründen keine konkreten Ziele für seine Zusammensetzung benannt und dementsprechend auch keine Einschätzung vorgenommen, welche Anzahl an unabhängigen Aufsichtsratsmitgliedern angemessen wäre. Vor diesem Hintergrund wird der Empfehlung in Ziff. 5.4.2 Satz 1 des Kodex nicht entsprochen.

Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung (Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex) ist abgegeben und den Aktionären auf unserer Homepage zugänglich gemacht worden ([www.bahnhofplatzgesellschaften.de](http://www.bahnhofplatzgesellschaften.de) >> Schlossgartenbau-AG >> Entsprechenserklärung).

Die Struktur der Unternehmensleitung und Überwachung der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

### ■ Aktionäre und Hauptversammlung

Unsere Aktionäre nehmen ihre Rechte in der Hauptversammlung der Gesellschaft wahr. Den Vorsitz der Hauptversammlungen führt der Aufsichtsratsvorsitzende. Die Hauptversammlung entscheidet über alle, ihr durch das Gesetz zugewiesenen Aufgaben.



#### ■ Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft besteht aus drei Mitgliedern, die durch die Hauptversammlung gewählt werden. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats wird aus der Mitte des Aufsichtsratsgremiums gewählt.

Der Aufsichtsrat bestellt die Mitglieder des Vorstandes. Er überwacht und berät den Vorstand bei der Führung der Gesellschaft. Wesentliche Entscheidungen des Vorstandes bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrates. Die Aufgaben des Aufsichtsrates sind in der Satzung festgelegt. Danach bedarf der Vorstand zu bestimmten Geschäften der Zustimmung des Aufsichtsrates. Die Wertgrenzen für zustimmungspflichtige Geschäfte sind in der Geschäftsordnung für den Vorstand geregelt. Der Aufsichtsrat tritt mindestens zweimal im Kalenderhalbjahr zusammen.

Der Aufsichtsrat berichtet über seine Tätigkeit im Rahmen der Hauptversammlung. Im Geschäftsbericht ist der Bericht des Aufsichtsrates abgedruckt.

#### ■ Vorstand

Der Vorstand leitet die Gesellschaft unter eigener Verantwortung. Das Gremium besteht aus zwei Mitgliedern. Die Gesellschaft hat einen Geschäftsverteilungsplan, wonach die Ressorts (kaufmännisches und operatives Ressort) in zwei Bereiche aufgeteilt werden. Der Vorstand unterrichtet den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle relevanten Fragen der Geschäftsentwicklung, der Planung, der Finanzierung und der Geschäftslage. Die Unterrichtung erfolgt schriftlich und mündlich in regelmäßigen (14-tägigen) Jour Fixen. Eine D&O-Versicherung ist für den Vorstand abgeschlossen worden.

#### ■ Transparenz

Die Berichterstattung über die Geschäftslage und die Ergebnisse der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft erfolgt im Geschäftsbericht, in den Quartalsberichten und im Halbjahresfinanzbericht.

Des Weiteren erfolgen Informationen durch Pressemitteilungen bzw. Ad-hoc-Meldungen, soweit dies gesetzlich erforderlich ist. Alle Meldungen und Mitteilungen sind im Internet unter [www.bahnhofplatzgesellschaften.de](http://www.bahnhofplatzgesellschaften.de) einsehbar.

### Vergütungsbericht

Die Höhe und Struktur der Vorstandsvergütung wird vom Aufsichtsrat der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft festgelegt.

Die Mitglieder des Vorstandes erhalten Bezüge, die sich zusammensetzen aus:

- einer festen jährlichen Grundvergütung, die monatlich ausgezahlt wird und
- einer jährlichen Tantieme, die auf maximal 50% der Grundvergütung beschränkt ist. Die Höhe der Tantieme richtet sich nach der Erreichung der vereinbarten Unternehmensziele, die sich auf das jeweilige Geschäftsjahr beziehen.
- Ein Vorstandsmitglied der Gesellschaft ist gleichzeitig Mitglied des Vorstandes der Industriebahn-AG, Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart AG sowie Geschäftsführer der LBBW Immobilien Management Gewerbe GmbH. Die Grundvergütung teilt sich daher auf diese Gesellschaften auf. Ebenso richtet sich die Höhe der Tantiemen nach der Erreichung der Unternehmensziele aller Gesellschaften.
- Das im März 2010 neu bestellte Vorstandsmitglied hat aufgrund seiner Haupttätigkeit für eine weitere Schwester-gesellschaft eine abweichende vertragliche Regelung erhalten. Sie sieht unentgeltliche Leistungen für die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft vor.

Pensionszusagen erhalten die Vorstandsmitglieder gemeinschaftlich von den Bahnhofplatzgesellschaften. Hierfür haftet die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft gesamtschuldnerisch. Bei den Pensionszusagen handelt es sich um gehaltsabhängige Versorgungsleistungen.

Eine gesonderte Vergütung für die Wahrnehmung von Geschäftsführungsaufgaben bei Tochtergesellschaften ist nicht vorgesehen.

Aktuelle und zukünftige Vorstandsverträge werden in der Regel für eine Laufzeit von drei Jahren abgeschlossen. Darüber hinausgehende Kündigungsregelungen wie auch Leistungen bei vorzeitigem Ausscheiden werden nicht getroffen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten feste Bezüge, die einmal jährlich ausgezahlt werden. Die Vergütung beträgt € 2.000,00 p. a., der Vorsitzende erhält das Doppelte. Pensionszusagen bestehen nicht.

### 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 06.12.2013). 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 12.02.2014).

Das Jahr 2013 war ein gutes Jahr für den Stuttgarter Bürovermietungsmarkt. Auch für das Jahr 2014 kann mit einem guten Vermietungsumsatz gerechnet werden, der nach einem aktuellen Marktbericht von Colliers Bräutigam & Krämer bei über 200.000 m<sup>2</sup> liegen kann.

Für das laufende Geschäftsjahr 2014 sind keine außergewöhnlichen Risiken ersichtlich. Für den Schlossgartenbau-Konzern wird mit Umsatzerlösen aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von € 9,6 Mio und einem Bewirtschaftungsergebnis von € 6,9 Mio gerechnet. Für die Kennzahl der Leerstandskosten im Verhältnis zu den Mieterlösen wird von 2% ausgegangen. Desweiteren gehen wir für das Jahr 2014 von einer moderaten Werterhöhung der Bestandsimmobilien in Höhe von 0,3% des Bestandwertes aus. Für den Schlossgartenbau-Konzern wird mit einem Ergebnis vor Ertragsteuern in Höhe von € 5,5 Mio. gerechnet. Für das Jahr 2015 gehen wir von einem Ergebnis vor Steuern in Höhe von € 7,4 Mio. aus.

Für 2014 sind keine Veränderungen im Immobilienbestand der Gesellschaft geplant. Die Objekte der Schlossgartenbau

Objekt-GmbH & Co. KG sind fast vollständig vermietet. Aus diesem Grund geht die Mittelfristplanung von nur leicht steigenden Mieterlösen aus. Die geplante laufende Instandhaltung wird weiterhin den Erhalt und die Steigerung der Attraktivität unserer Objekte im Fokus haben. Unser aktives Immobilien- und Portfoliomanagement wird in den nächsten Jahren zum Werterhalt und zur Wertsteigerung dieser Objekte beitragen.

Stuttgart, den 14. März 2014

Der Vorstand



Wolfgang Eitel  
Jurist (Assessor)



Königstraße 1A, Berlitz