



BAHNHOFPLATZGESELLSCHAFTEN

Geschäftsbericht

2023

Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft

Ein Unternehmen der LBBW Immobilien-Gruppe



Inhalt

Organe	3
Kennzahlen 2019-2023	4
Lagebericht	6
Bericht des Aufsichtsrats	10
Entwicklung der Gesellschaft	12
Grundbesitz	13
Bilanz	14
Gewinn- und Verlustrechnung	17
Anhang	18
Bestätigungsvermerk	26

Vorstand



Hakan Schmitzer
München

Diplom-Bauingenieur (FH)
bis 31.12.2023



Christian Sailer
Stuttgart

Diplom-Betriebswirt (FH)
Immobilienökonom (EBS)



Tanja Gröger
München

Immobilienökonom (IREBS)
seit 01.01.2024

Aufsichtsrat

Frank Berlepp
Seeheim-Jugenheim

Vorsitzender des Aufsichtsrats
Sprecher der Geschäftsführung der
LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart

Dieter Hildebrand
Weissach im Tal

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
Aufsichtsrat in mehreren Unternehmen

Alexander Sieber
München

Mitglied des Aufsichtsrats
Mitglied der Geschäftsführung der
LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart

Kennzahlen

von 2019 bis 2023

	2023	2022	2021	2020	2019
Bilanzsumme in T€	33.262	36.803	35.877	38.126	42.657
Eigenkapital in T€	6.592	6.592	6.592	6.592	6.592
Eigenkapitalquote	19,8 %	17,9 %	18,4 %	17,3 %	15,5 %
Erträge aus Beteiligungen in T€ (inkl. Ergebnis aus Ergebnisabführungsverträgen)	2.338	5.882	4.646	5.668	8.201
Ergebnis vor Steuern in T€	874	5.060	2.800	3.215	8.285
Leerstandsquote Tochtergesellschaften zum 31.12.	40,1 %	33,7 %	16,0 %	14,9 %	0,8 %
Anzahl Aktien	210.000	210.000	210.000	210.000	210.000
Brutto-Garantiedividende je Aktie in €	30,84	30,84	30,84	30,84	30,84

Schillerstraße 23, Hotel am Schlossgarten →



HOTEL AM SCHLOSS

Lagebericht

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Entwicklung des wirtschaftlichen Umfelds

Das Jahr 2023 war für Deutschland als drittgrößte Volkswirtschaft der Welt ein schwieriges und von wirtschaftlicher Stagnation geprägtes Jahr. Ursächlich hierfür waren vor allem die Konsumzurückhaltung der Verbraucher infolge der massiven Kaufkraftverluste im Zuge der Energiekrise und die breit angelegten Preissteigerungen. Hinzu kam die Leitzinsanhebung der EZB zur Inflationsbekämpfung, die ungünstige Finanzierungsbedingungen mit enormen Auswirkungen etwa im Bauhauptgewerbe, bei der Bauwirtschaft und Industrieproduktion bewirkte. Letztlich die deutlich geringere Wachstumsdynamik der Weltwirtschaft und die damit einhergehende verhaltene Auslandsnachfrage. Zusätzliche Unsicherheiten entstanden durch die unklare weitere Finanzpolitik im Bereich Investitionsförderung, aber auch durch neue geopolitische Krisen, die in Zahl und an Intensität unter anderem durch den Krieg im Nahen Osten noch einmal zugelegt haben. Hingegen sendeten die Ausrüstungsinvestitionen positive Signale. Die hiesige Wirtschaftsleistung ist nach einem kurz aufflackernden Miniwachstum im Gesamtjahr 2023 geschrumpft und rutscht damit in eine Rezession. Laut einer ersten amtlichen Schätzung des Statistischen Bundesamtes sank das Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 0,3 % nach einem preisbereinigten Plus von 1,8 % im Jahr 2022. Der Arbeitsmarkt zeigte sich trotz Inflation und Preissteigerungen weiterhin robust. Im Jahresdurchschnitt waren circa 2,6 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, was einer Arbeitslosenquote von 5,7 % entspricht. Die Erwerbstätigkeit nahm um 0,7 % gegenüber dem Vorjahr zu und erreichte mit knapp 46 Millionen Personen einen historischen Höchststand.

Immobilienmarkt

Von diesem Spannungsfeld zeugt auch die Entwicklung im deutschen Immobilieninvestmentmarkt. Bereits das zweite Jahr in Folge erlebt er einen signifikanten Einbruch. Ursächlich sind eine Reihe komplexer, nachfragehemmender Faktoren wie das deutlich restriktivere Finanzierungsumfeld, das veränderte Zinsniveau, die stei-

genden Baukosten aufgrund (ESG-)regulatorischer Anforderungen, Materialknappheit und Fachkräftemangel und nicht zuletzt der Preisanpassungsprozess. Des Weiteren ist die Attraktivität von anderen Kapitalmarktanlagen gestiegen. Trotz eines starken vierten Quartals erreicht das Transaktionsvolumen (TAV) lediglich € 32,9 Mrd. (gegenüber 2022 ein Minus um 52 %) – diese Summe wurde zuletzt 2011 unterschritten. Gewerbeimmobilien steuerten gut € 24 Mrd. zum Gesamtumsatz bei. Erstmals setzen sich Industrie-/Logistikobjekte mit einem Marktanteil von 28 %, dank zahlreicher Portfolio-Deals, an die Spitze aller Segmente. Dahinter sind Retail Investments mit 23 % zu finden. Der Bürosektor brach ein und verliert mit einem Marktanteil von 20 % seine jahrelang dominierende Position als umsatzstärkste Nutzungsart. Mit der Verstetigung des hybriden Arbeitens kam ein weiterer Belastungsfaktor im Bürosegment zum Tragen.

Vom Rückgang des TAV sind Portfolio- und Einzeltransaktionen gleichermaßen betroffen. Eine stattliche Anzahl an Einzeldeals erwies sich als Volumentreiber. Es gab aber nur vereinzelt milliardenschwere Portfolioverkäufe. Deutliche Verschiebungen ergaben sich bei Büro-Investments nach Größenklassen: Kleinere und mittlere Marktsegmente präsentierten sich hier klar dynamischer. In vier der TOP-7-Städte (darunter Stuttgart) war das vierte Quartal für den Bürovermietungsmarkt mit Abstand das umsatzstärkste des Jahres. Unverändert lag der Fokus der (Core-)Investoren auf Qualität bei geplanten Neuanmietungen und der ESG-Konformität des Objektes. Inzwischen ist eine größere Sensibilisierung für Kosten zu beobachten, dabei erweisen sich etwa auch Mietvertragsverlängerungen und eine differenziertere Betrachtung der Marktentwicklung als mögliche Ansatzpunkte hierzu. Zum Jahresende 2023 erreichte die gemittelte Leerstandsquote für Büroimmobilien über die TOP-7-Städte 5,8 % (2022: 4,9 %). Die Netto-Spitzenrenditen für Büroimmobilien haben erwartungsgemäß noch einmal leicht angezogen.

In den meisten großen und wichtigen Investmentzentren fiel das Niveau der gewerblichen Transaktionen um gut zwei Drittel niedriger aus als im Vorjahr und mit rund € 9,26 Mrd. unterschreitet es sogar den Zehnjahresschnitt. Erfreulich ist indes, dass über alle Standorte hinweg steigende Spitzen- und Durchschnittsmieten registriert werden konnten. Büros bleiben auch künftig unverzichtbarer Bestandteil einer Unternehmenskultur.

Leicht steigende Rückkehraten ins Büro sind Beleg dafür, gleichwohl das hybride Arbeiten weiterhin Bestand haben wird.

Trotz der zum Jahresende hin noch aufgekommenen Dynamik präsentierte sich der institutionelle Wohnimmobilienmarkt insgesamt äußerst schwach. Bundesweit wurden € 8,8 Mrd. investiert und damit ebenfalls der Vorjahreswert (€ 12,3 Mrd.) unterschritten. Vergleichsweise viele kleine Deals sowie Bestandsobjekte und Portfolioverkäufe großer Bestandshalter prägen das Gesamtjahresergebnis. Darunter allein vier milliarden schwere Großabschlüsse (Anteilsverkäufe von Wohnungsportfolios, Unternehmensanteile). Die Zahl der gehandelten Einheiten ist auf etwa 70.000 Wohnungen gestiegen. Bei differenzierter Betrachtung einzelner Assetklassen ist eine geringe Anzahl an großvolumigen Transaktionen neben einer deutlich erhöhten Aktivität bei Bestandsobjekten (ältere: rund 35%/moderne: gut 28%) festzustellen. Von aktuell geringer Relevanz sind Forward Deals und Neubauprojekte mit einem Umsatzanteil von fast 20%. Wohnungssuchende, ob Mieter oder potenzielle Käufer, sind angesichts hoher Kosten und der gedrosselten Bautätigkeit zurückhaltend. Nur Private-Equity-Fonds und Family-Offices bzw. Privat-Investoren steigerten ihr Ankaufsvolumen.

Organisatorische Eingliederung in die LBBW Immobilien Management GmbH

Die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, sowie ihre Schwestergesellschaften, die Industriefabrik-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 der Schlossgartenbau-

Aktiengesellschaft, Stuttgart, und der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag.

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 hält 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

Die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft hat ihr Vermögen an Grundstücken mit Geschäftsbauten im Anlagevermögen auf die Schlossgartenbau Objekt-GmbH übertragen. 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 Gebäudeinstandhaltung und von Umbau- und Modernisierungsarbeiten bei Mieterwechseln.

Die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft hält Finanzanlagen in Form von Anteilen an Kapitalgesellschaften in Höhe von T€ 30.802 (Vorjahr: T€ 30.802). Hierin enthalten sind jeweils sämtliche Anteile an der Schlossgartenbau Objekt-GmbH, Stuttgart, und der SG Management GmbH, Stuttgart.

Die Schlossgartenbau Objekt-GmbH hält die Grundstücke Königstraße 1 A/B, 1 C und 3 sowie Schillerstraße 23 und Neue Brücke 8. Die SG Management GmbH besitzt das Erbbaurecht Schillerstraße 23 (Hotel am Schlossgarten). Seit Mitte 2022 ist der Hotelbetrieb aufgrund der geplanten Modernisierung nicht mehr verpachtet.

Den Finanzanlagen gegenüber stehen Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 26.383 (Vorjahr: T€ 29.954) und das Eigenkapital in Höhe von T€ 6.592 (Vorjahr: T€ 6.592).

Das Ergebnis vor Steuern der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft beträgt T€ 874 (Vorjahr: T€ 5.060). Die Erträge aus Ergebnisabführung der Schlossgartenbau Objekt-GmbH im Geschäftsjahr betragen T€ 2.338 (Vorjahr: T€ 5.882).

Die Umsatzerlöse der Schlossgartenbau Objekt-GmbH aus der Hausbewirtschaftung verringerten sich im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr auf T€ 11.682 (Vorjahr: T€ 13.778), was insbesondere auf den Leerstand in der Königstraße 1C aufgrund der Projektentwicklung zurückzuführen ist.

Der Saldo aus Zuführungen zu und Auflösungen von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Vermietung betrug im Geschäftsjahr T€ -655 (Vorjahr: T€ 307).

Insgesamt liegt die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft leicht über dem Planergebnis.

Aufgrund des seit 2004 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 Risikomanage-

ments 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, eine gesetzlich vorgeschriebene Geldwäschepräventionsprüfung sowie eine standardmäßig eingeholte 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 einem rezessiv geprägten Jahr und angesichts der zentralen Belastungsfaktoren durch makroökonomische und erhebliche geopolitische Risiken dürfte die deutsche Wirtschaft vermutlich zu Jahresbeginn 2024 in der Rezession verharren und im Jahresverlauf nur wenig Dynamik entfalten. Bezogen auf das Gesamtjahr wird ein erneuter BIP-Rückgang um 0,2% erwartet. Lediglich die Konsumbereitschaft dürfte sich bei rückläufiger Preisinflation und realen Einkommenszuwächsen langsam erholen.

Belastende Faktoren, die im Zusammenspiel den Immobilienmarkt im Vorjahr begleitet haben, werden auch 2024 Wirkung zeigen. Andererseits gibt es aber auch positive Anzeichen, die für einen vorsichtig optimistischen Blick und eine sukzessive, im Jahresverlauf einsetzende Erholung sprechen, wie beispielsweise eine zunehmende Annäherung der Preisvorstellungen und erwartete Leitzinssenkungen durch die EZB. Für kapitalkräftige Investoren steigt damit die Planungssicherheit, aber mit weiterhin vorsichtigem und selektivem Agieren. Allmählich zunehmende Verkaufsprozesse dürften für ein leicht höheres Transaktions-

niveau im Gesamtjahr sorgen. Auch wenn wesentlich weniger Kapital als noch vor einigen Jahren platziert wird, werden insbesondere Opportunisten und Value-Add-Investoren erwartungsgemäß die aktivste Käufergruppe bilden. Langfristig ist aufgrund der zunehmenden Bedeutung von ESG-Kriterien für die gesamte Wertschöpfungskette mit weiteren Preiserhöhungen zu rechnen. Eine nachhaltige Transformation von Wohnbeständen und Redvelopments (Manage-to-green- bzw. Brown-to-green-Strategien) wird trotz aller weiteren Einflüsse der zunehmend wichtigste Faktor für Kaufentscheidungen sein. Im Fokus werden weiterhin die Nachnutzung von Refurbishments und die Nachverdichtung stehen. Ebenso wie zentral gelegene, moderne Büros in nachhaltigen Gebäuden, die sich gut für die hybride Arbeitswelt eignen. Die Situation des (sozialen) Wohnungsmarkts, der bereits seit Jahren unter fundamentalem Angebotsmangel leidet, wird sich durch Stopps von Neubauvorhaben und daraus zusätzlich fallenden Fertigstellungszahlen und Baugenehmigungen weiter zuspitzen. Die (Spitzen-)Mieten dürften im Jahresdurchschnitt zulegen.

Beim Anlagebestand der Gesellschaft bestehen wesentliche Chancen und Risiken in der Wertveränderung der Gewerbeimmobilien. Dies macht ein aktives Management unabdingbar.

Die Schlossgartenbau-AG beschäftigt sich daher bereits länger mit einer umfassenden Neugestaltung bzw. Modernisierung des Immobilienportfolios in der Unteren Königstraße in Stuttgart. Hierbei werden sowohl aktuelle Marktentwicklungen als auch Nachhaltigkeitsaspekte eine tragende Rolle spielen.

Die umfassende Sanierung des Objektes Königstraße 1C inklusive neugestaltetem Nutzungskonzept hat bereits begonnen. Für das Hotel und die Königstraße 1A/B wird eine umfangreiche Modernisierung erfolgen, an deren Ende eine geplante Inbetriebnahme in 2027 stehen soll. Die Königstraße 3 soll sich mit einem angepassten Konzept in das neue Quartier einfügen.

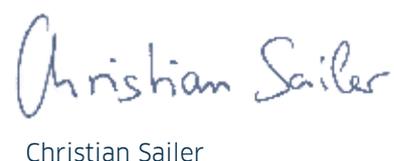
Auf dieser Grundlage rechnen wir für die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, für 2024 mit einem Ergebnis vor Ertragsteuern in Höhe von € 0,6 Mio.

Stuttgart, den 26. Februar 2024

Der Vorstand



Tanja Gröger



Christian Sailer

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren,

im Geschäftsjahr 2023 hat der Aufsichtsrat der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, (nachfolgend „SAG“), die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben vollumfänglich und mit aller Sorgfalt wahrgenommen, den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten, seine Geschäftsführung kontinuierlich begleitet und überwacht und sich von der Recht- und Ordnungsmäßigkeit der Unternehmensführung sowie der Leistungsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit der Organisation überzeugt.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat zeitnah, umfassend und regelmäßig über die Unternehmensplanung, die wirtschaftliche Lage, die aktuelle Entwicklung des Unternehmens, wichtige Geschäftsvorgänge, Fragen der Strategie, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance schriftlich und mündlich informiert. Auf der Grundlage der Berichterstattung des Vorstands hat der Aufsichtsrat die jeweils aktuelle Geschäftsentwicklung der Gesellschaft und einzelner ausgewählter Einrichtungen detailliert und intensiv in allen Aufsichtsratssitzungen behandelt. Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den aufgestellten Plänen und Zielen hat der Vorstand dem Aufsichtsrat erläutert. Beschlussvorschlägen des Vorstands hat der Aufsichtsrat nach gründlicher Prüfung und Beratung zugestimmt. Vom Prüfungsrecht nach § 111 Abs. 2 AktG wurde kein Gebrauch gemacht, da aufgrund der Berichterstattung durch den Vorstand dazu keine Veranlassung bestand.

Auch außerhalb der Sitzungen hat der Vorstand den Aufsichtsrat über wichtige Vorgänge mündlich und schriftlich informiert. Darüber hinaus wurden wichtige Themen und die Inhalte von anstehenden Entscheidungen in regelmäßigen Gesprächen zwischen dem Vorstand und dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats erörtert. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats hat sich außerhalb der Sitzungen regelmäßig über wesentliche Ereignisse vom Vorstand informieren lassen.

Sitzungen und Beschlussfassungen des Aufsichtsrats

Im Berichtsjahr fanden zwei Aufsichtsratssitzungen statt.

Am 18. April 2023 hat der Aufsichtsrat im Beisein des Abschlussprüfers den Jahresabschluss 2022 mit dem Vorstand und den Prüfern erörtert und anschließend gebilligt. Der Jahresabschluss war damit festgestellt. Der Vorstand berichtete über die Geschäftsentwicklung im 4. Quartal 2022 sowie die Leerstände. Außerdem wurden der Bericht des Aufsichtsrats und die Tagesordnung der Hauptversammlung am 20. Juni 2023, einschließlich des Wahlvorschlags für die Bestellung des Wirtschaftsprüfers (Deloitte GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart), beschlossen. Des Weiteren wurde entschieden, dass die Satzung so angepasst werden soll, dass künftig der Vorstand nach pflichtgemäßem Ermessen Präsenz- oder virtuelle Hauptversammlungen ansetzen kann. Es wurde ebenfalls beschlossen, dass die ordentliche Hauptversammlung 2023 in Präsenz stattfindet.

In der Sitzung am 04. Dezember 2023 informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über die geschäftliche Entwicklung im 3. Quartal 2023 und über die Leerstandsrisiken. Die Mittelfristplanung 2024–2028 wurde mit dem Vorstand erörtert und beschlossen.

Veränderungen im Aufsichtsrat und im Vorstand

Herr Hakan Schmitzer legte sein Amt als Mitglied des Vorstands mit Wirkung zum Ablauf des 31. Dezember 2023 nieder.

Frau Tanja Gröger ist mit Wirkung zum 01. Januar 2024 zum Mitglied des Vorstands bestellt worden.

Jahresabschluss 2023

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der SAG für das Geschäftsjahr 2023 wurde unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts von der Deloitte GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, geprüft, die von der Hauptversammlung am 20. Juni 2023 zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023 gewählt und vom Aufsichtsrat mit der Prüfung beauftragt wurde. Der Abschlussprüfer hat den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss 2023 sowie für den Lagebericht erteilt.

Die Abschlussunterlagen sind allen Mitgliedern des Aufsichtsrats rechtzeitig zur Einsicht zugegangen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss der SAG sowie den Lagebericht des Vorstands in seiner Sitzung am 23. April 2024 intensiv besprochen und geprüft. Die Wirtschaftsprüfer, die den Prüfungsbericht unterzeichnet haben, haben an dieser Aufsichtsratssitzung teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung berichtet. Sie standen für Fragen und ergänzende Auskünfte zur Verfügung. Dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses der SAG durch den Abschlussprüfer ist der Aufsichtsrat aufgrund seiner eigenen Prüfung beigetreten. Er hat nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung keine Einwendungen erhoben. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss nebst Lagebericht gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Da die außenstehenden Aktionäre der Gesellschaft aufgrund des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages mit der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, eine garantierte Bardividende erhalten, erübrigt sich ein Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands; eine entsprechende Prüfung des Aufsichtsrats entfällt daher.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand der SAG für die im Geschäftsjahr 2023 geleistete Arbeit und den hohen persönlichen Einsatz. Er trägt mit seinem Engagement maßgeblich zum Erfolg der Gesellschaft bei.

Stuttgart, den 23. April 2024

Für den Aufsichtsrat



Frank Berlepp
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Entwicklung der Gesellschaft

Gründung 03. Oktober 1921

Tätigkeit Verwaltung, Vermietung und Entwicklung des eigenen Immobilienvermögens sowie die Beteiligung an anderen Unternehmen. Die Gesellschaft kann Grundstücke aller Art und grundstücksgleiche Rechte erwerben und veräußern sowie ihren Grundbesitz entwickeln und bebauen.

Entwicklung

- 1921** Erwerb des Marstallgebäudes mit einer Grundfläche von 16.460 m².
- 1923** Die Front des Marstallgebäudes, in Richtung Königstraße, wird zu Läden umgebaut.
- 1925** Eröffnung des Hotel am Schlossgarten.
- 1958** Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages über das Grundstück Königstraße 1C mit der Hertie Waren- und Kaufhaus GmbH, Frankfurt/Main, über eine Fläche von 3.793 m².
- 1959** Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages über das Grundstück Königstraße 3 mit der Landesgirokasse (Rechtsnachfolger: Landesbank Baden-Württemberg) über eine Fläche von 4.581 m².
- 1960** Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages über das Grundstück Schillerstraße 23 mit der Allianz Lebensversicherung AG über eine Fläche von 1.961 m² (derzeitiger Erbbaurechtsnehmer: SG Management GmbH).
- 1961** Errichtung des Geschäftshauses Königstraße 1A/B.
- 1990** Erwerb des Geschäftshauses Neue Brücke 8.
- 2000** Aufstockung und Fassadenneugestaltung des Gebäudes Königstraße 1.
- 2004** Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages sowie Integration in die LBBW Immobilien GmbH.
- 2005** Veräußerung der Anteile an der LBBW Immobilien Management Gewerbe GmbH, Stuttgart.
- 2006** Erwerb des Erbbaurechts Königstraße 1C.
- 2008** Erwerb des Erbbaurechts Schillerstraße 23 (SG Management GmbH).
- 2011** Übertragung des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages auf die LBBW Immobilien Management GmbH im Zuge der Übernahme der Kapitalanteile durch die LBBW Immobilien Management GmbH von der LBBW Immobilien GmbH.
- 2019** Erwerb des Erbbaurechts Königstraße 3.

Eigenkapital Grundkapital € 5.460.000,00
Es ist eingeteilt in 210.000 Stückaktien, die auf den Inhaber lauten.

Aktionäre Am Grundkapital der Schlossgartenbau-AG von € 5.460.000,00 sind beteiligt (31. Dezember 2023):

LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart	92,68 %
Andere	7,32 %

Grundbesitz

Objekte/Art der Nutzung	vermietbare Fläche
Im Eigentum der Schlossgartenbau Objekt-GmbH:	
Königstraße 1 A/B , Laden- und Bürogebäude	9.414 m ²
Königstraße 1C , Laden- und Bürogebäude	9.545 m ²
Königstraße 3 , Laden- und Bürogebäude	13.060 m ²
Neue Brücke 8 , Laden- und Bürogebäude mit Gastroeinheit	1.418 m ²
	33.438 m²
Im Eigentum der SG Management GmbH:	
Schillerstraße 23 , Hotel	7.485 m ²
Flächen insgesamt	40.923 m²

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

Passiva

	31.12.2023		31.12.2022
	€	€	T€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		5.460.000,00	5.460
II. Kapitalrücklage		138.000,00	138
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	409.000,00		409
2. Andere Gewinnrücklagen	580.000,00		580
		989.000,00	
IV. Bilanzgewinn		5.415,30	5
		6.592.415,30	6.592
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		159.801,00	160
2. Sonstige Rückstellungen		125.960,00	97
		285.761,00	257
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		26.346.327,47	29.918
2. Sonstige Verbindlichkeiten		37.039,89	36
		26.383.367,36	29.954
		33.261.543,66	36.803

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.



Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01. Januar bis 31. Dezember 2023

	2023	2022
	€	T€
1. Sonstige betriebliche Erträge	12.280,65	8
2. Personalaufwand Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-20.849,14	-11
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-354.983,76	-204
4. Zinsen und ähnliche Erträge	142,93	0
5. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	-309
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen € -1.098.458,69 (Vorjahr T€ -303) davon Aufwendungen aus der Aufzinsung € -2.349,00 (Vorjahr T€ -4)	-1.100.807,69	-306
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	2.338.195,41	5.882
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-74.438,56	-74
9. Ergebnis nach Steuern	799.539,84	4.986
10. Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages abgeführter Gewinn	-799.539,84	-4.986
11. Jahresergebnis	0,00	0
12. Gewinnvortrag	5.415,30	5
13. Bilanzgewinn	5.415,30	5

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

Anhang für 2023

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart (Amtsgericht Stuttgart, HRB 59, im Folgenden Schlossgartenbau-AG genannt), für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 ist nach den handelsrechtlichen Vorschriften für Kapitalgesellschaften i. S. d. § 242 ff HGB und § 264 ff. HGB sowie den Vorschriften des AktG erstellt. Darüber hinaus wurde ein Lagebericht aufgestellt. Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft i. S. d. § 267 Abs. 1 HGB. Die Erleichterungsmöglichkeiten für kleine Gesellschaften wurden teilweise in Anspruch genommen.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den §§ 266 und 275 HGB, wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren angewandt wurde.

Zwischen der Schlossgartenbau-AG und der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, bestehen eine Cash-Pooling-Vereinbarung sowie ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag.

Im Interesse der Klarheit und einer besseren Übersichtlichkeit sind nach den gesetzlichen Vorschriften die Vermerke, die wahlweise in Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder Anhang anzubringen sind, im Anhang aufgeführt.

Betragsmäßige Angaben im Anhang erfolgen in der Regel in T€.

Die Zahlen des Vorjahres sind in Klammern angegeben.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind – bis auf den nachfolgend dargestellten Sachverhalt – gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die innerhalb der Bahnhofplatzgesellschaften mittels eines Verteilungsschlüssels umgelegten Personalkosten aus laufenden Arbeitsverträgen der bestellten Vorstandsmitglieder der Gesellschaft werden seit diesem Geschäftsjahr nicht mehr im Personalaufwand ausgewiesen, sondern in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Die Vergleichszahlen des Vorjahres wurden entsprechend angepasst durch Umgliederung von Aufwendungen in Höhe von T€ 106 aus dem Personalaufwand in die sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten (zuzüglich Nebenkosten) oder dem am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Abschreibungen werden vorgenommen, soweit es sich um voraussichtlich dauernde Wertminderungen handelt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sowie die Guthaben bei Kreditinstituten werden mit dem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Ausfallrisiken wird durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (PUC-Methode) ermittelt. Die Berechnungen erfolgten wie im Vorjahr unter Verwendung der Heubeck-Richttafeln 2018 G. Die Abzinsung erfolgte mit dem durchschnittlichen Marktzins bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren. Gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB erfolgte die Abzinsung unter Verwendung des 10-Jahres-Durchschnittssatzes. Der prognostizierte Zinssatz betrug 1,83 % (1,78 %). Den Berechnungen liegt ein Rententrend für laufende Renten gemäß Wertsicherungsklausel der Zusatzversorgung von 1,25 % (1,25 %) p.a. zugrunde.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags (d. h. einschließlich zukünftiger Kosten- und Preissteigerungen) angesetzt.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

10-Jahres-Durchschnittssatz und dem 7-Jahres-Durchschnittssatz beträgt zum Abschlussstichtag T€ 1 (T€ 3).

III. Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem Anlagespiegel zu ersehen.

Im Anlagevermögen der Gesellschaft werden unter dem Posten Finanzanlagen Anteile an verbundenen Unternehmen bilanziert. Die Zusammensetzung des Anteilbesitzes zum 31. Dezember 2023 ist auf Seite 21 ersichtlich.

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von T€ 2.338 (T€ 5.882) beinhalten Forderungen gegen Tochterunternehmen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

3. Guthaben bei Kreditinstituten

Für die Guthaben bei Kreditinstituten besteht eine Mitzugehörigkeit im Sinne von § 265 Abs. 3 HGB in Höhe von T€ 21 (T€ 19) zu den Forderungen gegen verbundene Unternehmen.

4. Eigenkapital

Das Gezeichnete Kapital in Höhe von T€ 5.460 besteht aus Aktien, die auf den Inhaber lauten. Sie sind in 210.000 Aktien (Stückaktien) eingeteilt. Jede Stückaktie gewährt eine Stimme.

5. Pensionsrückstellungen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellungen mit dem

6. Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung, Sicherung und Laufzeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen

Aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages wurde das Ergebnis der Schlossgartenbau Objekt-GmbH, Stuttgart, übernommen. Hieraus resultieren Erträge in Höhe von T€ 2.338 (T€ 5.882).

2. Aufwendungen aus Gewinnabführung

Die Aufwendungen aus der Gewinnabführung an die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, betragen T€ 800 (T€ 4.986).

V. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Die Gesellschaft haftet gesamtschuldnerisch für Verpflichtungen aus den Anstellungsverträgen der Vorstandsmitglieder/Geschäftsführer mit der Industriebau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, sowie der LBBW Immobilien Management Gewerbe GmbH, Stuttgart. Hieraus ergibt sich zum Bilanzstichtag eine gesamtschuldnerische Haftung aus den Pensionsverpflichtungen für die Schlossgartenbau-AG in Höhe von T€ 2.698 (T€ 2.775).

Des Weiteren nimmt die Gesellschaft mit weiteren Unternehmen der LBBW Immobilien-Gruppe an einem Kontenpooling teil. Die Gesellschaft haftet hierbei gesamtschuldnerisch für alle Ansprüche der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz, die sich aus den in das Kontenpooling einbezogenen Konten der beteiligten Gesellschaften ergeben. Aufgrund der derzeitigen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie der zu erwartenden zukünftigen Entwicklung der beteiligten Gesellschaften ist mit keiner Inanspruchnahme aus der gesamtschuldnerischen Haftung zu rechnen.

Gemäß § 73 AO haftet die Gesellschaft als Organgesellschaft für die im Rahmen der umsatz- und ertragsteuerlichen Organschaft bestehenden Steuerverbindlichkeiten des Organträgers. Das Risiko der Inanspruchnahme wird infolge der guten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Organträgers als gering eingestuft.

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen für die Schlossgartenbau-AG sonstige finanzielle Verpflichtungen aus einem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, in Höhe von T€ 13 (T€ 13). Der Vertrag verlängert sich jeweils um ein Kalenderjahr, wenn er nicht 6 Monate vor Ablauf der jeweiligen Laufzeit schriftlich gekündigt wird.

3. Gesellschafterstruktur der Schlossgartenbau-AG

Die Schlossgartenbau-AG befindet sich im Mehrheitsbesitz der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, mit der ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag besteht.

Aufgrund dieses Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages wird der gesamte Gewinn der Schlossgartenbau-AG, an die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, abgeführt. Die übrigen Aktionäre der Gesellschaft erhalten von der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, als Ausgleich eine festgelegte Garantiedividende je Anteil.

Zum 31.12.2023 hält die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, 92,68% der Anteile an der Schlossgartenbau-AG.

4. Personal

Die Schlossgartenbau-AG verfügt über kein eigenes Personal. Die Besorgung der Geschäfte der Gesellschaft erfolgt durch Mitarbeiter der LBBW Immobilien Asset Management GmbH, Stuttgart, der LBBW Immobilien Development GmbH, Stuttgart, sowie der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart.

5. Aufsichtsrat

Frank Berlepp, Seeheim-Jugenheim
Vorsitzender des Aufsichtsrats
Sprecher der Geschäftsführung der
LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart

Dieter Hildebrand, Weissach im Tal
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
Mitglied des Aufsichtsrats in mehreren
Unternehmen

Alexander Sieber, München
Mitglied des Aufsichtsrats
Geschäftsführer der LBBW Immobilien
Management GmbH, Stuttgart

6. Gesamtbezüge des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsratsgremiums betragen T€ 8 (T€ 8).

7. Vorstand

Hakan Schmitzer, München
(bis zum 31.12.2023)

Christian Sailer, Stuttgart

Tanja Gröger, München
(seit dem 01.01.2024)

8. Kapitalanteile der Schlossgartenbau-AG

Die Schlossgartenbau-AG besitzt folgende Kapitalanteile an anderen Unternehmen:

Anteile beteiligte Unternehmen	Anteil am Kapital	Eigenkapital 31.12.2023 T€	Ergebnis 2023 T€
Schlossgartenbau Objekt-GmbH, Stuttgart	100,00%	18.561	0
SG Management GmbH, Stuttgart	100,00%	11.135	-843

Aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages wurde das Ergebnis der Schlossgartenbau Objekt-GmbH von der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft übernommen.

9. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2023 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft eingetreten.

10. Konzernabschluss

Der Jahresabschluss der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, wird in den Konzernabschluss der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz, einbezogen. Die Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz stellt einen Konzernabschluss für den größten und den kleinsten Kreis von Unternehmen auf, der für die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft befreiend wirkt. Der Konzernabschluss der Landesbank Baden-Württemberg wird entsprechend den gesetzlichen Vorschriften beim elektronischen Bundesanzeiger eingereicht.

Stuttgart, den 26. Februar 2024

Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart

Der Vorstand



Tanja Gröger



Christian Sailer

↓ Königstraße/Schlossgarten



Anlagespiegel

Anschaffungs-/Herstellungskosten

	Stand 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2023
	€	€	€	€
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	43.822.304,87	0,00	0,00	43.822.304,87
	43.822.304,87	0,00	0,00	43.822.304,87

↓ Schillerstraße 23, Hotel am Schlossgarten und Pavillon am Schlossgarten



Abschreibungen

Stand 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2023
€	€	€	€
13.019.981,39	0,00	0,00	13.019.981,39
13.019.981,39	0,00	0,00	13.019.981,39

Buchwerte

Stand 31.12.2023	Stand 31.12.2022
€	€
30.802.323,48	30.802.323,48
30.802.323,48	30.802.323,48



Verbindlichkeitspiegel

2023

davon Restlaufzeit					
	31.12.2023	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	mehr als fünf Jahre	Summe
	€	€	€	€	€
1. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	26.346.327,47	26.346.327,47	0,00	0,00	26.346.327,47
2. Sonstige Verbindlichkeiten	37.039,89	37.039,89	0,00	0,00	37.039,89
Gesamtbetrag	26.383.367,36	26.383.367,36	0,00	0,00	26.383.367,36
Mitzugehörigkeit gemäß § 265 Abs. 3 HGB		davon gegenüber Gesellschaftern			
	31.12.2023	€			
1. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	26.346.327,47	26.346.327,47			
2. Sonstige Verbindlichkeiten	37.039,89	0,00			
	26.383.367,36	26.346.327,47			

zu 1.: LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart

↓ Königstraße 1C, Interimsnutzung der IBA-Festivalzentrale



2022

davon Restlaufzeit

31.12.2022	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	mehr als fünf Jahre	Summe
€	€	€	€	€
29.918.197,26	29.918.197,26	0,00	0,00	29.918.197,26
35.635,89	35.635,89	0,00	0,00	35.635,89
29.953.833,15	29.953.833,15	0,00	0,00	29.953.833,15
	davon gegenüber Gesellschaftern			
31.12.2022	€			
29.918.197,26	29.918.197,26			
35.635,89	0,00			
29.953.833,15	29.918.197,26			

zu 1.: LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart



Bestätigungsvermerk

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lage-

bericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeits, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der

erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, den 29. Februar 2024

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Thomas Traub
Wirtschaftsprüfer

Johannes Graf
Wirtschaftsprüfer

Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft
Ein Unternehmen der LBBW Immobilien-Gruppe

Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft

Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

Telefon 0711 2177-4256
Telefax 0711 2177-4212

www.bahnhofplatzgesellschaften.de
info@bahnhofplatzgesellschaften.de

