



BAHNHOFPLATZGESELLSCHAFTEN

Geschäftsbericht

2025

Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft
Ein Unternehmen der LBBW Immobilien-Gruppe



Inhalt

Organe	3
Kennzahlen 2021-2025	4
Lagebericht	6
Bericht des Aufsichtsrats	10
Entwicklung der Gesellschaft	12
Grundbesitz	13
Bilanz	14
Gewinn- und Verlustrechnung	17
Anhang	18
Bestätigungsvermerk	26

Vorstand



Christian Sailer
Stuttgart

Diplom-Betriebswirt (FH)
Immobilienökonom (ebs)
bis 31.12.2025



Tanja Gröger
Wilnsdorf

Immobilienökonom (IREBS)



Ralf Hoffmann
Wiesbaden

Architekt
seit 01.01.2026

Aufsichtsrat

Marco Knopp
Wiesbaden

Mitglied des Aufsichtsrats (seit 01.07.2025)
Vorsitzender des Aufsichtsrats (seit 02.07.2025)
Sprecher der Geschäftsführung der LBBW
Immobilien Management GmbH, Stuttgart

Alexander Sieber
München

Mitglied des Aufsichtsrats (bis 01.07.2025)
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
(seit 02.07.2025)
Mitglied der Geschäftsführung der LBBW
Immobilien Management GmbH, Stuttgart

Jörg Becker
Frankfurt a. M.

Mitglied des Aufsichtsrats (seit 01.07.2025)
Rechtsanwalt/Steuerberater/Partner der Kanzlei
bhp Bögner, Hensel & Partner, Frankfurt a. M.

Patrick Walcher
Berlin

Mitglied des Aufsichtsrats (seit 09.07.2025)
Bereichsvorstand Immobilienfinanzierung der
Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, und
Mitglied des Vorstands der Berlin Hyp, Berlin

Frank Berlepp
Seeheim-Jugenheim

Vorsitzender des Aufsichtsrats (bis 01.07.2025)
Mitglied des Aufsichtsrats in mehreren
Unternehmen

Dieter Hildebrand
Weissach im Tal

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
(bis 01.07.2025)
Mitglied des Aufsichtsrats in mehreren
Unternehmen

Kennzahlen

von 2021 bis 2025

	2025	2024	2023	2022	2021
Bilanzsumme in T€	23.974	24.734	33.262	36.803	35.877
Eigenkapital in T€	6.592	6.592	6.592	6.592	6.592
Eigenkapitalquote	27,5%	26,7%	19,8%	17,9%	18,4%
Erträge aus Beteiligungen in T€ (inkl. Ergebnis aus Ergebnisabführungsverträgen)	-1.601	62	2.338	5.882	4.646
Ergebnis vor Steuern in T€	-3.203	-7.656	874	5.060	2.800
Leerstandsquote Tochtergesellschaften zum 31.12.	64,1%	46,8%	40,1%	33,7%	16,0%
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 →
und Königstraße 1 A/B, 1 C und 3



Lagebericht

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Entwicklung des wirtschaftlichen Umfelds

Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland hat sich, nach der Stagnation im dritten Quartal, zum Jahresende wieder leicht belebt. Im Gesamtjahr 2025 lag nach Angaben des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie das preisbereinigte BIP um 0,2% über dem Vorjahresniveau. Positive Wachstumsimpulse gingen dabei vor allem von einer fortgesetzten Erholung der privaten und öffentlichen Konsumausgaben aus. Allerdings blieb der private Konsum trotz gleichbleibender Inflation um die 2% und steigender Reallöhne hinter den Erwartungen zurück, da eine erhöhte Sparquote und Unsicherheit am Arbeitsmarkt die Kaufkraft dämpften. Der Staatskonsum dagegen fungierte im Jahr 2025 als eine der wesentlichen Stützen der deutschen Konjunktur und trug maßgeblich dazu bei, dass die Wirtschaft nach zwei Jahren der Rezession wieder ein leichtes Wachstum verzeichnete.

Die industrielle Produktion zeigte sich zum Jahresende 2025 zwar stabil, verzeichnete jedoch insbesondere im Maschinenbau teils signifikante Rückgänge. Die Investitionstätigkeit blieb aufgrund hoher Unsicherheiten und des Strukturwandels gedämpft. Geopolitische Spannungen, hohe Energie- und Arbeitskosten sowie eine schwächelnde Investitionsneigung belasten die Stimmung in den Unternehmen. Deutlich negativ war zudem der Wachstumsbeitrag vom Außenhandel, wobei einem erneuten, leichten Rückgang der Exporte ein spürbarer Anstieg der Importe gegenüberstand.¹

Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen stieg im Vergleich zum Vorjahr erneut deutlich an. Besonders hart traf es das Baugewerbe, den Handel und das Gastgewerbe. Auch die Automobilzulieferer standen unter enormem Druck durch die verzögerte Transformation und hohe Energiekosten. Gemäß den veröffentlichten Zahlen der Bundesagentur für Arbeit stieg die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt leicht auf ca. 6,3% an, was einer durchschnittlichen Anzahl der Arbeitslosen in Deutschland von 2,9 Millionen entspricht.

Die Zahl der Erwerbstätigen lag ersten Schätzungen zufolge im Jahresdurchschnitt mit rund 46,0 Millionen Personen nahezu unverändert auf dem Niveau des Vorjahres.²

Immobilienmarkt

Nachdem der deutsche Immobilienmarkt in Vorjahren erheblich in Mitleidenschaft gezogen wurde, ließen sich in 2025 erstmals leichte Anzeichen einer Marktberuhigung und Stabilisierung erkennen. Einen nicht unerheblichen Anteil hierzu leisteten dabei die Zinssenkungen der Europäischen Zentralbank (EZB). Gleichwohl blieb das Transaktionsvolumen in 2025 weiterhin gedämpft.

Das Transaktionsvolumen des deutschen Immobilieninvestmentmarktes verzeichnete in 2025 mit € 34,3 Mrd. einen Rückgang von 6% im Vergleich zum Vorjahr. Davon entfielen € 25,2 Mrd. auf Gewerbeimmobilien und € 9,1 Mrd. auf das institutionelle Wohnsegment.³ Strukturell war der Markt 2025 stark von Bestandsobjekten in Kernlagen geprägt; Neubauobjekte und Projektentwicklungen machten nur rund ein Drittel des Volumens aus.

Bei den Gewerbeimmobilien entspricht dies einem Rückgang des Transaktionsvolumens von knapp 2% gegenüber dem Vorjahr, wobei die Zahl der Abschlüsse von Gewerbeimmobilien um 2% anstieg. Vom Transaktionsvolumen der Gewerbeimmobilien entfielen mit rund € 6,5 Mrd. rund 26% auf Einzelhandelsimmobilien, gefolgt von jeweils € 6,2 Mrd. (25%), die auf die Assetklassen Büroimmobilien sowie Logistik- und Industrieimmobilien entfielen.

Für den deutschen Büroimmobilienmarkt zog im Jahr 2025 das Transaktionsvolumen im Vergleich zu den Vorjahren moderat an. Hierbei blickten Investoren selektiver denn je auf Lagen und Objektqualitäten. Die Spitzenrenditen in den Top-7-Märkten pendelten sich Ende 2025 bei durchschnittlich 4,9% ein. Während zentrale Lagen preisstabil blieben, stiegen die Renditen in Randlagen aufgrund höherer Risikoaufschläge weiter an. Investoren konzentrierten sich fast ausschließlich auf moderne, ESG-konforme Flächen. Die Spitzenmieten stiegen in vielen Metropolen weiter an, getrieben durch den Mangel an erstklassigen Neubauf Flächen. Die Leerstandsquote in den Metropolen stieg bis Ende 2025 auf durchschnittlich 8,1%. Dies betrifft jedoch primär veraltete Bestandsimmobilien in peripheren Lagen.

¹ Vgl. auch Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes vom 15. Januar 2026

² Vgl. Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes vom 2. Januar 2026

³ Colliers „City Survey Q4 2025“

Das Transaktionsvolumen von € 9,1 Mrd. im Segment der Wohnimmobilien bedeutet im Vergleich zu 2024 einen Rückgang von 15%, im Wesentlichen bedingt durch ausgebliebene Großtransaktionen. Die Preise für Wohnimmobilien stiegen im Jahresschnitt moderat. Der chronische Mangel an Wohnraum blieb der Haupttreiber für das Investmentinteresse.

Organisatorische Eingliederung in die LBBW Immobilien Management GmbH

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

Die 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 operativen Leistungen im Rahmen von Objektrevitalisierungen werden durch Mitarbeiter der LBBW Immobilien Development GmbH und der LBBW Immobilien Management Gewerbe GmbH 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 T€ 5.460 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 Vorstands 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. Darüber hinaus revitalisiert die Gesellschaft wesentliche Objekte ihres Bestandes.

Die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft hält Finanzanlagen in Form von Anteilen an Kapitalgesellschaften in Höhe von T€ 23.857 (Vorjahr: T€ 24.555). 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€ 17.188 (Vorjahr: T€ 17.903) und das Eigenkapital in Höhe von T€ 6.592 (Vorjahr: T€ 6.592).

Das Ergebnis vor Steuern der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft beträgt T€ -3.203 (Vorjahr: T€ -7.656). Die Aufwendungen aus Ergebnisabführung der Schlossgartenbau Objekt-GmbH im Geschäftsjahr betragen T€ 1.601 (Vorjahr: Erträge T€ 62).

Die Umsatzerlöse der Schlossgartenbau Objekt-GmbH aus der Hausbewirtschaftung verringerten sich im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr um T€ 4.803 auf T€ 6.332 (Vorjahr: T€ 11.136), was insbesondere auf den mittlerweile vollständigen Leerstand der Königstraße 1 C und der Königstraße 1 A/B aufgrund der begonnenen Revitalisierung zurückzuführen ist.

Auf die Anteile an der SG Management GmbH wurde im Geschäftsjahr eine Abwertung von T€ 698 (Vorjahr: T€ 6.247) vorgenommen.

Insbesondere aufgrund eines leicht über Plan liegenden Bewirtschaftungsergebnisses ist das Ergebnis der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft um rund T€ 700 besser als das 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 vertraglich an das Liquiditätsmanagement der LBBW Immobilien Management GmbH angebunden, so dass die Liquidität jederzeit gesichert ist.

Chancen- und Risikobericht

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

Die Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen wird regelmäßig überprüft. Diese ist indirekt durch die Bewertung des Immobilienbestandes geprägt, die regelmäßig 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, einer gesetzlich vorgeschriebenen Geldwäschepräventionsprüfung sowie einer standardmäßig eingeholten Kreditauskunft zur Mieterbonität gering gehalten. Im Bereich der Vermietung erfolgt die Bewertung der Forderungen grundsätzlich nach standardisierten Verfahren. Die Überwachung rückständiger Forderungen erfolgt über ein individuelles Mahnverfahren. Im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen ist die Gesellschaft zudem Baukostenrisiken ausgesetzt.

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.

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.

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 der Phase der wirtschaftlichen Stagnation im Vorjahr zeichnet sich für die deutsche Wirtschaft im Jahr 2026 eine moderate, wenn auch fragile Erholung ab. Zwar deutet die aktuelle BIP-Prognose der Bundesregierung mit einem erwarteten Plus von 1,0% auf ein Ende der Durststrecke hin, doch bleibt das konjunkturelle Umfeld durch geopolitische Spannungen und handelspolitische Unsicherheiten weiterhin belastet. Während die Bundesbank mit 0,6% Wachstum zur Vorsicht mahnt, setzen Impulse durch sinkende Inflationsraten und stabilisierte Realeinkommen erste positive Akzente. Dennoch wird eine dynamische Entwicklung maßgeblich davon abhängen, ob es gelingt, die strukturellen Reformen konsequent voranzutreiben und die internationale Wettbewerbsfähigkeit des Standorts Deutschland nachhaltig zu stärken.

Das Immobilieninvestmentjahr 2026 steht im Zeichen einer fortschreitenden Konsolidierung, wobei die Marktteilnehmer zunehmend zwischen stabilisierten Finanzierungskosten und strukturellen Herausforderungen navigieren. Trotz selektiver Risiken überwiegen mittlerweile die positiven Impulse, von denen die verschiedenen Assetklassen in unterschiedlichem Maße profitieren. Angesichts der Zinsstabilisierung gewinnt die Immobilie im Vergleich zu volatileren Anlageformen wieder spürbar an Attraktivität, was die Investitionsbereitschaft institutioneller Entscheider stärkt. Begünstigt wird diese Entwicklung durch

eine Kombination aus der hohen Nachfrage nach ESG-konformen Bestandsflächen und einer massiv ausgedünnten Projektentwicklungspipeline. Besonders im Bürosegment entscheidet 2026 jedoch mehr denn je die Flexibilität: Moderne Flächenkonzepte und anpassungsfähige Vertragskonditionen sind die entscheidenden Treiber für die neue Dynamik am Markt. Im Zentrum des Interesses stehen dabei hochwertige Modernisierungen sowie innovative Umnutzungsmodelle, um dem veralteten Bestand zu begegnen. Währenddessen verschärft sich die Lage auf dem Mietwohnungsmarkt zusehends. Da die Fertigstellungen laut ifo Institut auf einen Tiefstand von unter 175.000 Einheiten fallen könnten, ist ein weiterer deutlicher Anstieg der Spitzenmieten im Jahresverlauf unvermeidbar.

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 spielen sowohl aktuelle Marktentwicklungen als auch Nachhaltigkeitsaspekte eine tragende Rolle.

Die umfassende Modernisierung der Objekte des Schlossgartenquartiers hat mit dem verfahrensfreien Rückbau (Schadstoffsanierungs- und Entkernungsmaßnahmen) der Teilprojekte Königstraße 1 A/B, C sowie des Hotels im Geschäftsjahr bereits begonnen. Zudem wurden die Arbeiten zur Errichtung der Baustelleneinrichtung gestartet. Im Jahr 2028 sollen sämtliche Objekte des Schlossgartenquartiers in Betrieb genommen werden. 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 2026 mit einem Ergebnis vor Ertragsteuern in Höhe von € -3,8 Mio.

Stuttgart, den 02. März 2026

Der Vorstand



Tanja Gröger



Ralf Hoffmann

Bericht des Aufsichtsrats

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

im Geschäftsjahr 2025 hat der Aufsichtsrat der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, (nachfolgend „SAG“ oder „Gesellschaft“), 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 SAG überzeugt.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat zeitnah, umfassend und regelmäßig über die Unternehmensplanung, die wirtschaftliche Lage, die aktuelle Entwicklung der Gesellschaft, 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 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. Interessenkonflikte sind im Berichtszeitraum bei keinem Aufsichtsratsmitglied aufgetreten.

Sitzungen und Beschlussfassungen des Aufsichtsrats

Im Berichtsjahr 2025 fanden vier Aufsichtsratssitzungen statt, drei davon in Präsenz und eine in Form einer Videokonferenz.

In der Sitzung am 05. März 2025 informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über die Projektentwicklung des Schlossgartenquartiers und über den aktuellen Vermietungsstand.

Am 29. April 2025 hat der Aufsichtsrat im Beisein des Abschlussprüfers den Jahresabschluss 2024 mit dem Vorstand und den Prüfern erörtert und anschließend gebilligt. Der Jahresabschluss war damit festgestellt. Der Vorstand berichtete über die Geschäftsentwicklung im 4. Quartal 2024 sowie über die Leerstände. Außerdem wurden der Bericht des Aufsichtsrats und die Tagesordnung der Hauptversammlung am 01. Juli 2025, einschließlich der Wahlvorschläge für die Aufsichtsratswahl (Herren Jörg Becker, Marco Knopp, Alexander Sieber und Patrick Walcher) und für die Bestellung des Wirtschaftsprüfers (Deloitte GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart), beschlossen. Des Weiteren wurde entschieden, dass die Satzung hinsichtlich der Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder, der Arbeitsweise des Aufsichtsrats sowie der Aufsichtsratsvergütung angepasst werden soll. Es wurde ebenfalls beschlossen, dass die ordentliche Hauptversammlung 2025 in Präsenz stattfindet. Außerdem informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über die Projektentwicklung des Schlossgartenquartiers.

Am 02. Juli 2025 fand eine konstituierende Aufsichtsratssitzung statt, in der der Aufsichtsrat Herrn Marco Knopp zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats sowie Herrn Alexander Sieber zu seinem Stellvertreter wählte. Aufgrund der in der Hauptversammlung beschlossenen Satzungsänderungen wurde auch die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat angepasst.

In der Sitzung am 26. November 2025 informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über die geschäftliche Entwicklung im 3. Quartal 2025 und über die Leerstandsrisiken. Die Mittelfristplanung 2026–2030 wurde mit dem Vorstand erörtert und beschlossen. Ferner wurden in der Sitzung am 26. November 2025 verschiedene Personalthemen betreffend die Vorstandsmitglieder der Gesellschaft erörtert, insbesondere das bevorstehende Ausscheiden von Herrn Sailer aus der operativen Geschäftsführung und die bereits mit Umlaufbeschluss vorgenommene Bestellung von Herrn Hoffmann zum Mitglied des Vorstands. Außerdem informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über die Projektentwicklung des Schlossgartenquartiers. Des Weiteren wurde der Verschmelzung der SG Management GmbH auf die Schlossgartenbau Objekt-GmbH zugestimmt.

Veränderungen im Aufsichtsrat und im Vorstand

Herr Christian Sailer legte sein Amt als Mitglied des Vorstands mit Wirkung zum Ablauf des 31. Dezember 2025 nieder.

Herr Ralf Hoffmann ist mit Wirkung zum 01. Januar 2026 zum Mitglied des Vorstands bestellt worden.

Nachdem die Amtszeit des Aufsichtsrats mit Beendigung der Hauptversammlung am 01. Juli 2025 endete, hat die Hauptversammlung jeweils aufschiebend bedingt auf die wirksame Erweiterung des Aufsichtsrats Herrn Marco Knopp, Herrn Alexander Sieber, Herrn Jörg Becker und Herrn Patrick Walcher in den Aufsichtsrat gewählt.

Jahresabschluss 2025

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der SAG für das Geschäftsjahr 2025 wurde unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts von der Deloitte GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, geprüft, die von der Hauptversammlung am 01. Juli 2025 zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2025 gewählt und vom Aufsichtsrat mit der Prüfung beauftragt wurde. Der Abschlussprüfer hat den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss 2025 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 28. April 2026 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 jährliche Garantiedividende 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 2025 geleistete Arbeit und den hohen persönlichen Einsatz. Er trägt mit seinem Engagement maßgeblich zum Erfolg der Gesellschaft bei.

Stuttgart, den 28. April 2026

Für den Aufsichtsrat



Marco Knopp
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 2025):

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

Grundbesitz

Objekte/Art der Nutzung	vermietbare Fläche
Im Eigentum der Schlossgartenbau Objekt-GmbH:	
Königstraße 1 A/B , Laden- und Bürogebäude	9.399 m ²
Königstraße 1 C , Laden- und Bürogebäude	9.545 m ²
Königstraße 3 , Laden- und Bürogebäude	13.262 m ²
Neue Brücke 8 , Laden- und Bürogebäude mit Gastroeinheit	1.524 m ²
	33.730 m²
Im Eigentum der SG Management GmbH:	
Schillerstraße 23 , Hotel	7.485 m ²
Flächen insgesamt	41.216 m²

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

Passiva

	31.12.2025		31.12.2024
	€	€	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		90.205,00	97
2. Sonstige Rückstellungen		103.771,81	142
		193.976,81	239
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		17.148.114,78	17.864
2. Sonstige Verbindlichkeiten		39.847,89	39
		17.187.962,67	17.903
		23.974.354,78	24.734

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.



Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01. Januar bis 31. Dezember 2025

	2025	2024
	€	T€
1. Sonstige betriebliche Erträge	28.595,23	70
2. Personalaufwand Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-8.500,41	-1
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-313.926,32	-330
4. Zinsen und ähnliche Erträge	142,00	0
5. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-698.057,58	-6.247
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen € -609.100,15 (Vorjahr T€ -1.208) davon Aufwendungen aus der Aufzinsung € -1.082,00 (Vorjahr T€ -2)	-610.182,15	-1.211
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	0,00	62
8. Aufwendungen aus Verlustübernahmen	-1.601.182,22	0
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-74.437,63	-74
10. Ergebnis nach Steuern	-3.277.549,08	-7.731
11. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages übernommener Verlust	3.277.549,08	7.731
12. Jahresüberschuss / -fehlbetrag	0,00	0
13. Gewinnvortrag	5.415,30	5
14. Bilanzgewinn	5.415,30	5

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

Anhang für 2025

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 2025 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 im Sinne von § 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 gegenüber dem Vorjahr unverändert.

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 2,05 % (Vj.: 1,90%). Den Berechnungen liegt ein Rententrend für laufende Renten gemäß Wertsicherungsklausel der Zusatzversorgung von 1,25 % (Vj.: 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.

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 2025 ist auf Seite 21 ersichtlich.

2. Guthaben bei Kreditinstituten

Für die Guthaben bei Kreditinstituten besteht eine Mitzugehörigkeit im Sinne von § 265 Abs. 3 HGB in Höhe von T€ 17 (Vj.: T€ 16) zu den Forderungen gegen verbundene Unternehmen.

3. 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.

4. Pensionsrückstellungen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellungen mit dem 10-Jahres-Durchschnittssatz und dem 7-Jahres-Durchschnittssatz beträgt zum Abschlussstichtag T€ -1 (Vj.: T€ -1).

5. Verbindlichkeiten

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

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Abschreibungen auf Finanzanlagen

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen enthalten Abschreibungen auf die Anteile an der SG Management GmbH in Höhe von T€ 698 (Vj.: T€ 6.247).

2. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen

Aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages wurde das Ergebnis der Schlossgartenbau Objekt-GmbH, Stuttgart, übernommen. Hieraus resultieren Aufwendungen in Höhe von T€ 1.601 (Vj.: Erträge T€ 62).

3. Erträge aus Verlustübernahme

Die Erträge aus der Verlustübernahme durch die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, betragen T€ 3.278 (Vj.: T€ 7.731).

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€ 2.564 (Vj.: T€ 2.571).

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 Organshaft 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 (Vj.: 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. Verluste werden ausgeglichen. Die übrigen Aktionäre der Gesellschaft erhalten von der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, als Ausgleich eine festgelegte Garantiedividende je Anteil.

Zum 31.12.2025 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, der LBBW Immobilien Management Gewerbe GmbH, Stuttgart, sowie der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart.

5. Aufsichtsrat

Marco Knopp, Wiesbaden
Mitglied des Aufsichtsrats (seit 01.07.2025)
Vorsitzender des Aufsichtsrats (seit 02.07.2025)
Sprecher der Geschäftsführung der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart

Alexander Sieber, München
Mitglied des Aufsichtsrats
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats (seit 02.07.2025)
Geschäftsführer der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart

Jörg Becker, Frankfurt a. M.
Mitglied des Aufsichtsrats (seit 01.07.2025)
Rechtsanwalt/Steuerberater / Partner der Kanzlei bhp Bögner, Hensel & Partner, Frankfurt a. M.

Patrick Walcher, Berlin
Mitglied des Aufsichtsrats (seit 09.07.2025)
Bereichsvorstand Immobilienfinanzierung der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, und Mitglied des Vorstands der Berlin Hyp, Berlin

Frank Berlepp, Seeheim-Jugenheim
Vorsitzender des Aufsichtsrats (bis 01.07.2025)
Mitglied des Aufsichtsrats in mehreren Unternehmen

Dieter Hildebrand, Weissach im Tal
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats (bis 01.07.2025)
Mitglied des Aufsichtsrats in mehreren Unternehmen

6. Gesamtbezüge des Aufsichtsrats

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

7. Vorstand

Tanja Gröger, Wilnsdorf
Geschäftsführerin der LBBW Immobilien
Management Gewerbe GmbH

Ralf Hoffmann, Wiesbaden (seit 01.01.2026)
Geschäftsführer der LBBW Immobilien
Management Gewerbe GmbH

Christian Sailer, Stuttgart (bis 31.12.2025)
Geschäftsführer der LBBW Immobilien
Management Gewerbe GmbH (bis 31.12.2025)

Für die Angabepflicht der Gesamtbezüge des
Vorstands wird von der Befreiungsmöglichkeit
des § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.

8. Kapitalanteile der Schlossgartenbau-AG

Die Schlossgartenbau-AG besitzt folgende Kapi-
talanteile an anderen Unternehmen:

Anteile beteiligte Unternehmen	Anteil am Kapital	Eigenkapital 31.12.2025 T€	Ergebnis 2025 T€
Schlossgartenbau Objekt-GmbH, Stuttgart	100,00%	18.561	0
SG Management GmbH, Stuttgart	100,00%	5.115	-698

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

9. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2025 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 Konzern-
abschluss der Landesbank Baden-Württemberg,
Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz, ein-
bezogen. 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 veröffentlicht.

Stuttgart, den 02. März 2026

Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart

Der Vorstand



Tanja Gröger



Ralf Hoffmann

↓ Neue Brücke 8, Doris Wolfart, Interior Design & Architecture, Showroom



Anlagespiegel

Anschaffungs-/Herstellungskosten

	Stand 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2025
	€	€	€	€
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

↓ Hotel am Schlossgarten und Königstraße



Abschreibungen

Stand 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2025
€	€	€	€
19.267.218,43	698.057,58	0,00	19.965.276,01
19.267.218,43	698.057,58	0,00	19.965.276,01

Buchwerte

Stand 31.12.2025	Stand 31.12.2024
€	€
23.857.028,86	24.555.086,44
23.857.028,86	24.555.086,44



Verbindlichkeitspiegel

2025

	davon Restlaufzeit				Summe
	31.12.2025	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	mehr als fünf Jahre	
	€	€	€	€	
1. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	17.148.114,78	17.148.114,78	0,00	0,00	17.148.114,78
2. Sonstige Verbindlichkeiten	39.847,89	39.847,89	0,00	0,00	39.847,89
Gesamtbetrag	17.187.962,67	17.187.962,67	0,00	0,00	17.187.962,67
Mitzugehörigkeit gemäß § 265 Abs. 3 HGB		davon gegenüber Gesellschaftern			
	31.12.2025	€			
1. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	17.148.114,78	15.546.932,56			
2. Sonstige Verbindlichkeiten	39.847,89	0,00			
	17.187.962,67	15.546.932,56			

zu 1.: LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart

↓ Königstraße 3, MANGO



2024

davon Restlaufzeit				
31.12.2024	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	mehr als fünf Jahre	Summe
€	€	€	€	€
17.864.248,79	17.864.248,79	0,00	0,00	17.864.248,79
38.443,89	38.443,89	0,00	0,00	38.443,89
17.902.692,68	17.902.692,68	0,00	0,00	17.902.692,68
	davon gegenüber Gesellschaftern			
31.12.2024	€			
17.864.248,79	17.864.248,79			
38.443,89	0,00			
17.902.692,68	17.864.248,79			

zu 1.: LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart



Bestätigungsvermerk

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen 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 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 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 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 Lagebericht

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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, den 4. März 2026

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

