

# HV-Bericht Schlossgartenbau AG

## Details zu Schlossgartenbau AG

<b>WKN:</b> 730600	<b>Straße, Haus-Nr.:</b> Katharinenstraße 20, D-70182 Stuttgart, Deutschland	<b>Telefon:</b> +49 (0) 711 / 2177 - 478	<b>IR Ansprechpartner:</b> Frau Michaela Gräß <a href="mailto:info@bahnhofplatzgesellschaften.de">info@bahnhofplatzgesellschaften.de</a>
<b>ISIN:</b> DE0007306003		<b>Internet:</b> <a href="http://www.bahnhofplatzgesellschaften.de">http://www.bahnhofplatzgesellschaften.de</a>	

## HV-Bericht Schlossgartenbau AG - Umfassende Sanierung der Königstraße 1C - 26 Euro „Garantiedividende“ je Aktie

Die Hauptversammlung der Schlossgartenbau AG zum Geschäftsjahr 2022 fand am 20. Juni 2023 um 11 Uhr in den Geschäftsräumen der BW-Bank in Stuttgart statt. Der Aufsichtsratsvorsitzende Frank Berlepp begrüßte etwa 60 Aktionäre. Als Vertreter eines Aktionärs war Volker Graf vor Ort, um für GSC Research zu berichten.

Franz Kootz ist per 30. September 2022 aus dem Vorstand ausgeschieden. Christian Sailer wurde per 1. Januar 2023 in den Vorstand berufen. Herr Sailer ist 54 Jahre alt und seit 30 Jahren in der Immobilienbranche tätig. Seit dem Jahr 2011 ist Herr Sailer in diversen Führungspositionen in der LBBW Immobilien Management Gruppe tätig. Der Diplom-Betriebswirt ist auch Vorstandsmitglied bei der Industriebau AG.

Herr Berlepp teilte im Rahmen der Verlesung der üblichen Formalien mit, dass keine Gegenanträge vorliegen. Nach der Begrüßung des Notars Stefan Sünner übergab er das Wort an das Vorstandsmitglied Christian Sailer.

## Bericht des Vorstands

Herr Sailer begrüßte die Aktionäre zur 98. Hauptversammlung der Schlossgartenbau AG auch im Namen seines Vorstandskollegen Hakan Schmitzer. Die Schlossgartenbau AG wurde am 3. Oktober 1921 gegründet und ist als reine Besitzgesellschaft ohne eigene Mitarbeiter tätig.

Seit dem Jahr 2004 besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart. Im Rahmen dieses Vertrags erhalten die Minderheitsaktionäre eine jährliche Ausgleichszahlung in Höhe von 26 Euro netto bzw. 30,84 Euro brutto je Aktie. Die „Garantiedividende“ wurde bereits im April 2023 an die Minderheitsaktionäre ausgezahlt. Der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der LBBW Immobilien Management GmbH hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2023, verlängert sich aber um weitere fünf Jahre, falls keine Kündigung erfolgt.

Die Mehrheitsaktionärin LBBW Immobilien Management GmbH hält 92,68 Prozent des Grundkapitals der Schlossgartenbau AG. Im Streubesitz befinden sich deshalb nur noch 7,32 Prozent der Aktien.

Herr Sailer ging dann auf die Zahlen des Geschäftsjahres 2022 ein. Die Anteile an den beiden verbundenen Unternehmen Schlossgarten Objekt GmbH und SG Management GmbH stehen mit 30,8 (Vorjahr: 31,1) Mio. Euro in der Bilanz. Die SG Management GmbH hat das Berichtsjahr mit einem Verlust von 0,5 (0,6) Mio. Euro abgeschlossen. Als Grund nannte der Vorstand eine Abschreibung in Höhe von 300 TEUR, weil das Hotel am Schlossgarten seit Juni 2022 wegen der geplanten Modernisierung nicht mehr vermietet ist.

Die Forderungen gegen die Schlossgarten Objekt GmbH belaufen sich auf 5,88 (4,65) Mio. Euro und die Guthaben bei Kreditinstituten auf 19 (18) TEUR. Die sonstigen Vermögensgegenstände sind leicht gesunken von 101 auf 100 TEUR. Das Eigenkapital betrug unverändert 6.592.000 Euro, davon sind 5.460.000 Euro Gezeichnetes Kapital, eingeteilt in 210.000 Aktien. Die Eigenkapitalquote sank von 18,4 auf 17,9 Prozent. Die Pensionsrückstellungen liegen bei 160 (170) TEUR, die sonstigen Rückstellungen belaufen sich auf 97 (78) TEUR und beziehen sich auf Prüfungs- und Jahresabschlusskosten. Die Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen erhöhten sich von 29,0 auf 29,9 Mio. Euro. Die sonstigen Verbindlichkeiten lagen bei 36 (34) TEUR.

Die sonstigen betrieblichen Erträge gingen von 20 auf 8 TEUR zurück. Der Personalaufwand sank von 160 auf 117 TEUR. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken deutlich von 254 auf 98 TEUR. Die Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von 0,3 (1,23) Mio. Euro betreffen das Hotel am Schlossgarten. Der Zinsaufwand erhöhte sich von 225 auf 306 TEUR. Die Erträge aus Gewinnabführungen kletterten von 4,65 auf 5,88 Mio. Euro. Das Ergebnis nach Steuern stieg von 2,73 auf 4,98 Mio. Euro und wurde an die Mehrheitsaktionärin LBBW Immobilien Management GmbH abgeführt. Die Wertberichtigung aufgrund der Pandemie bezifferte der Vorstand auf 0,9 Mio. Euro im Jahr 2022.

Für das Geschäftsjahr 2023 erwartet der Vorstand ein Ergebnis vor Steuern von 0,5 Mio. Euro. Herr Sailer übergab nun das Wort an seinen

Vorstandskollegen Hakan Schmitzer, der auf den Stuttgarter Büovermietungsmarkt einging und die Vermietungsleistung auf 302.000 Quadratmeter im Jahr 2022 bezifferte. Die Spitzenmiete lag bei 33 (25) Euro pro Quadratmeter und die Durchschnittsmiete bei 18,10 (16,10) Euro je Quadratmeter. In den Objekten der Schlossgartenbau AG lag die Miete für Büroflächen im Durchschnitt bei 17,43 (16,80) Euro je Quadratmeter. Der Leerstand bei Schlossgartenbau lag per 31. Dezember 2022 bei 33,7 (16) Prozent. 36 Prozent des Immobilienportfolios entfallen auf den Einzelhandel und 14 Prozent auf Hotels. Rund 1,2 Mio. Euro der Mieterlöse sind noch offen, davon wurden 0,9 Mio. Euro wertberichtigt. Die Schlossgartenbau pflegt einen sorgsamem Umgang mit den Mietern, welche in Schieflage geraten sind.

Herr Schmitzer ging dann auf die Königstraße 1C ein. Baubeginn für die umfassende Sanierung ist Mitte des Jahres 2024. Das neue Nutzungskonzept sieht Einzelhandel und Gastronomie im Erdgeschoss vor sowie Büroflächen im Obergeschoss. Ferner ist ein begrüntes Steh-Dach und ein lichtdurchfluteter Innenhof geplant.

Das neue Schlossgarten-Quartier ist ein Großprojekt und umfasst die Sanierung der Objekte Königsstraße 1 bis 3. Die Ziele für das Schlossgarten-Quartier sind die Gestaltung eines repräsentativen Entrees, die Verbindung des Schlossgartens mit der Stadt Stuttgart, Offenheit und Transparenz sowie Nachhaltigkeit. Für das Schlossgarten-Quartier wurde eine Baukommission mit folgenden Fachleuten gebildet: Prof. Thomas Auer, Prof. Sansoe Sattler, Reiner Nagel, Andrea Gebhard und Wolfgang Reichle. Der Siegerentwurf für den Umbau des Hotels am Schlossgarten stammt von Steimle Architekten. Der Pachtvertrag mit dem Hotel-Betreiber soll ab dem Jahr 2027 laufen.

Für die Modernisierung der Königstraße 1 A/B wird ein Architekturwettbewerb ausgelobt. Der Abschluss dieses Wettbewerbs ist für das Jahresende 2023 geplant.

Im Berichtsjahr konnten fünf neue Mietverträge mit Mieterlösen von insgesamt 249 TEUR abgeschlossen werden. Außerdem gab es neun Prolongationen. Laut Geschäftsbericht verteilt sich die vermietbare Fläche wie folgt: Königstraße 1 A/B 9.411 Quadratmeter, Königstraße 1C 9.545 Quadratmeter, Königstraße 3 13.060 Quadratmeter, Neue Brücke 8 1.418 Quadratmeter und das Hotel in der Schillerstraße 23 umfasst 7.500 Quadratmeter. Insgesamt sind das 40.935 Quadratmeter.

In die Instandhaltung wurden insgesamt 2 (1,4) Mio. Euro investiert. Der Vorstand bezifferte den Marktwert des Immobilienportfolios auf 236 (237) Mio. Euro. Es ist keine Veränderung beim Immobilienbestand geplant. Abschließend dankte der Vorstand allen Mitarbeitern der LBBW-Immobilien-Gruppe für deren Leistungen sowie den Aktionären für deren Aufmerksamkeit.

## **Allgemeine Aussprache**

Aktionär Roland Kreher fragte, warum die Durchschnittsmiete in den Objekten der Schlossgartenbau AG nur bei 17,43 Euro liegt, obwohl die Durchschnittsmiete bei Büros in Stuttgart 18,10 Euro je Quadratmeter beträgt. Der Vorstand begründete dies mit dem hohen Anteil von alten Mietverträgen. Nach der Revitalisierung sollen aber höhere Mieten erzielt werden, ergänzte der Vorstand. Die Frage von Herrn Kreher, ob die LBBW-Gruppe Miet-Sonderkonditionen erhält, verneinte der Vorstand mit dem Hinweis, dass von allen Mietern Marktkonditionen verlangt werden.

„Wie sehen Sie den Markt für Büroimmobilien in Stuttgart?“, war die einzige Frage von Aktionär Appel. „Wir sehen eine gute Nachfrage vor allem in zentralen Lagen und bei modernen Gebäuden“, antwortete Herr Sailer.

Der Verfasser dieses Berichts erkundigte sich nach den geplanten Investitionen für die umfassende Sanierung der Königstraße 1C. Herr Sailer nannte eine Summe von etwa 100 Mio. Euro, welche Planung, Umbau und Finanzierung umfasst. Der Bauantrag für die Königstraße 1C wurde eingereicht. Die Frage, ob der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der LBBW Immobilien Management GmbH gekündigt werden soll, verneinte der Vorstand. Herr Graf erkundigte sich ferner nach dem Zinssatz für das Erbbaurecht. Laut Herrn Sailer betrug der Zinssatz bisher 1 Prozent. Per 1. Juli 2023 wird der Kredit mit einem Zinssatz von 4 Prozent prolongiert. Deshalb wird die Zinsbelastung deutlich ansteigen..

Ferner wurde gefragt, auf welche Objekte sich die Leerstandsquote von 33,7 Prozent erstreckt. Herr Sailer nannte als maßgebliche Treiber des Leerstands die Königstraße 1C sowie das Hotel am Schlossgarten. Beide Objekte sollen umfassend saniert werden. Abschließend wurde nach der Wiedereröffnung des Hotels am Schlossgarten und dem Betreiber gefragt. „Es laufen Gespräche mit diversen Hotelbetreibern und der neue Pachtvertrag für das Hotel am Schlossgarten soll ab dem Jahr 2027 laufen“, antwortete Herr Sailer.

## **Abstimmungen**

Vom Grundkapital der Schlossgartenbau AG in Höhe von 5.460.000 Euro, eingeteilt in 210.000 Stückaktien, waren 194.825 Stückaktien bzw. Stimmen vertreten. Dies entspricht einer Quote von 92,77 Prozent des Grundkapitals der Gesellschaft.

Im Einzelnen stimmte die Hauptversammlung folgenden Tagesordnungspunkten mit großer Mehrheit zu: der Entlastung des Vorstands

(TOP 2), der Entlastung des Aufsichtsrats (TOP 3), der Wahl von Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023 (TOP 4) und der Änderung von § 14 der Satzung zur Ermöglichung von virtuellen Hauptversammlungen (TOP 5). Bei TOP 5 gab es insgesamt 119 Neinstimmen. Bei TOP 5 war die Zustimmung damit am geringsten.

Der Versammlungsleiter bedankte sich bei den Aktionären für deren Teilnahme und schloss die Versammlung um 12:59 Uhr.

## Fazit

Die Schlossgartenbau-Aktie wird nicht an der Börse gehandelt. Es findet ein Telefonhandel bei der Valora Effekten Handel AG statt ([www.veh.com](http://www.veh.com)). Der letzte festgestellte Kurs bei Valora am 5. April 2023 lag bei 444 Euro. Der Geldkurs liegt bei 400 Euro und es werden 178 Aktien zu 510 Euro angeboten. Auf Basis des Geldkurses beträgt die Marktkapitalisierung 84 Mio. Euro.

Die Mehrheitsaktionärin LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart war mit insgesamt 194.622 Aktien in der heutigen Hauptversammlung vertreten. Dies entspricht 92,68 Prozent des Grundkapitals. Im Streubesitz befinden sich deshalb nur noch 15.378 Aktien entsprechend 7,32 Prozent des Grundkapitals. Auch aufgrund der jährlichen Ausgleichszahlung von 26 Euro je Aktie raten wir zum langfristigen Halten der Schlossgartenbau-Aktie.

## Kontaktadresse

Schlossgartenbau AG  
Heilbronner Straße 28  
D-70191 Stuttgart

Tel.: +49 (0)7 11 / 21 77-42 56

Fax: +49 (0)7 11 / 21 77-42 12

Internet: [www.bahnhofplatzgesellschaften.de](http://www.bahnhofplatzgesellschaften.de)

E-Mail: [info@bahnhofplatzgesellschaften.de](mailto:info@bahnhofplatzgesellschaften.de)

Veröffentlichungsdatum: 26.06.2023 - 15:13

Redakteur: vgr