

HV-Bericht Schlossgartenbau AG

Details zu Schlossgartenbau AG

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

HV-Bericht Schlossgartenbau AG - Fokus auf das „Schlossgarten-Quartier“ – 26 Euro „Garantiedividende“ je Aktie

Die ordentliche Hauptversammlung der Schlossgartenbau AG zum Geschäftsjahr 2023 fand am 17. Juni 2024 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.

Hakan Schmitzer ist per 31. Dezember 2023 aus dem Vorstand ausgeschieden. Tanja Gröger wurde per 1. Januar 2024 in den Vorstand berufen. Frau Gröger ist Immobilienökonom (IREBS) und war bereits von 2008 bis 2020 in der LBBW Immobilien Management Gruppe tätig. Frau Gröger ist auch Vorstandsmitglied bei der Industriefabrik AG.

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

Bericht des Vorstands

Herr Sailer begrüßte die Aktionäre zur 99. Hauptversammlung der Schlossgartenbau AG auch im Namen seiner neuen Vorstandskollegin Tanja Gröger. 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 2024 an die Minderheitsaktionäre ausgezahlt.

Der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der LBBW Immobilien Management GmbH hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2028, 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 2023 ein. Die Anteile an den beiden verbundenen Unternehmen Schlossgarten Objekt GmbH und SG Management GmbH stehen mit 30,8 (Vorjahr: 30,8) Mio. Euro in der Bilanz. Die Forderungen gegen die Schlossgarten Objekt GmbH belaufen sich auf 2,34 (5,88) Mio. Euro und die Guthaben bei Kreditinstituten auf 21 (19) Tsd. Euro. Die sonstigen Vermögensgegenstände sind unverändert mit 100 Tsd. Euro bilanziert.

Das Eigenkapital betrug unverändert 6.592.000 Euro, davon sind 5.460.000 Euro Gezeichnetes Kapital, eingeteilt in 210.000 Aktien. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich von 17,9 auf 19,8 Prozent.

Die Pensionsrückstellungen liegen bei 160 (160) Tsd. Euro und die sonstigen Rückstellungen belaufen sich auf 126 (97) Tsd. Euro und beziehen sich auf Prüfungs- und Jahresabschlusskosten. Die Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen reduzierten sich von 29,92 Mio. Euro auf 26,35 Mio. Euro. Die sonstigen Verbindlichkeiten lagen bei 37 (36) Tsd. Euro.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind von 8 auf 20 Tsd. Euro gestiegen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten nun auch den Personalaufwand und sind deshalb deutlich gestiegen von 204 auf 355 Tsd. Euro. Die Abschreibungen auf Finanzanlagen sind von 300 Tsd. Euro auf null gefallen. Im Vorjahr wurden 300 Tsd. Euro auf das Hotel am Schlossgarten abgeschrieben. Der Zinsaufwand hat sich mehr als verdreifacht von 306 Tsd. Euro auf 1,1 Mio. Euro.

Die Erträge aus Gewinnabführungen sanken deutlich von 5,88 auf 2,34 Mio. Euro. Das Ergebnis nach Steuern brach von 4,99 auf 0,8 Mio. Euro ein und wurde an die Mehrheitsaktionärin LBBW Immobilien Management GmbH abgeführt.

Wegen des geplanten Umbaus der Königstraße 1c wurden dort alle Mietverträge gekündigt.

Für das Geschäftsjahr 2024 erwartet der Vorstand ein Ergebnis vor Steuern von 0,6 Mio. Euro. Herr Sailer übergab nun das Wort an seine Vorstandskollegin Tanja Gröger.

Frau Gröger ging auf den Stuttgarter Bürovermietungsmarkt ein und bezifferte die Vermietungsleistung auf 150.000 (302.000) qm im Jahr 2023. Die Spitzenmiete liegt bei 35 (33) Euro pro qm und die Durchschnittsmiete bei 17,30 (18,10) Euro je qm. In den Objekten der Schlossgartenbau AG liegt die Miete für Büroflächen im Durchschnitt bei 17,55 (17,43) Euro je qm. Der Leerstand bei Schlossgartenbau lag per 31. Dezember 2023 bei 40,1 (33,7) Prozent. Grund für den hohen Leerstand ist der geplante Komplettumbau der Königstraße 1, Königstraße 1c und Königstraße 3.

Das neue Schlossgarten-Quartier ist ein Großprojekt und umfasst die Sanierung der Objekte Königstraße 1 bis 3. Das Schlossgarten-Quartier hat nach der Sanierung eine Mietfläche von insgesamt 50.000 qm. Diese verteilen sich wie folgt: 32.000 qm Bürofläche, 10.000 qm Gastronomie und Einzelhandel sowie das Hotel am Schlossgarten mit 8.000 qm. 70 Prozent der Gesamtmietfläche sind bereits vorvermietet.

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. Ferner soll es eine neue Gastrozeile geben.

Für das Schlossgarten-Quartier wurde im Frühjahr 2023 eine Baukommission mit folgenden Fachleuten gebildet: Prof. Thomas Auer, Prof. Sansoe Sattler, Reiner Nagel, Andrea Gebhard und Wolfgang Reichle.

Das bereits im Jahr 1962 eröffnete Hotel am Schlossgarten wird komplett saniert, auch die Fassade wird saniert. Der neue Hotelbetreiber ist die MHP-Gruppe aus München. Das renovierte Marriott-Hotel am Schlossgarten mit insgesamt 130 Zimmern soll Anfang des Jahres 2028 wiedereröffnet werden. Ferner wird es ein neues Restaurant mit Terrasse zum Schlossgarten gebaut.

Bereits im Oktober 2024 soll der neue Pavillon fertig gestellt werden. Der Pavillon wird gestaltet gemäß dem Siegerentwurf von zwei Studenten der Universität Stuttgart. Der Pavillon soll als Event-Location dienen.

Für die Modernisierung der Königstraße 1 wurde ein Architekturwettbewerb ausgelobt. Der Siegerentwurf stammt von Architekturbüro Hass, Cook Zemrich. Der Bauantrag für die Königstraße 1 soll noch im Jahr 2024 eingereicht werden. Der Überbau Schillerpassage soll zurückgebaut werden.

Königstraße 1c ist das „Grüne Herz des Quartiers“. Nach einem Entwurf des Architekturbüros Oliv aus München soll es im Erdgeschoss Gastronomie und Einzelhandel geben. Ferner ist ein begrüntes Steh-Dach und ein lichtdurchfluteter Innenhof geplant. Für 10.000 qm Bürofläche wurde mit dem Land Baden-Württemberg ein Mietvertrag abgeschlossen. Somit sind Büroflächen in der Königstraße 1c komplett vermietet. Dort sollen Mitte des Jahres 2026 die Abgeordneten des Landtags einziehen.

Der Mietvertrag mit der BW-Bank wurde bis Ende des Jahres 2028 verlängert.

Im Berichtsjahr konnten elf neue Mietverträge mit Mieterlösen von insgesamt 462 Tsd. Euro abgeschlossen werden. Außerdem gab es neun Prolongationen mit Mieterlösen von insgesamt 893 Tsd. Euro. Der WALT beträgt rund 2,6 Jahre. In die Instandhaltung wurden insgesamt 807 Tsd. Euro investiert.

Laut Geschäftsbericht verteilt sich die vermietbare Fläche wie folgt: Königstraße 1 A/B 9.414 qm, Königstraße 1C 9.545 qm, Königstraße 3 13.060 qm, Neue Brücke 8 1.418 qm und das Hotel in der Schillerstraße 23 umfasst 7.485 qm. Insgesamt sind das 40.923 qm.

Der Vorstand bezifferte den Marktwert des Immobilienportfolios auf 242 (236) 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

Hardy Hamann vertrat die Deutsche Schutzvereinigung für Wertpapierbesitz (DSW) und fragte nach der Laufzeit des Vorstandsvertrags von Frau Gröger. Herr Berlepp nannte eine übliche Vertragslaufzeit. Herr Hamann war mit der Antwort gar nicht zufrieden und fragte nochmals nach. Erst nach einer Pause von 20 Minuten teilte Frau Gröger mit, dass ihr Vertrag drei Jahre läuft.

Herr Hamann wollte auch wissen, warum Herr Schmitzer ausgeschieden ist und ob es Zahlungen an Herrn Schmitzer gab. „Herr Schmitzer hatte eine andere Lebensplanung, wir haben uns geeinigt und er ist ausgeschieden“, antwortete Herr Berlepp. Auch auf Nachfrage wurde nicht mitgeteilt, ob Zahlungen an Herrn Schmitzer geflossen sind.

Der DSW-Sprecher fragte auch nach den Gründen für die hohe Leerstandsquote von 40,1 Prozent. Herr Sailer nannte als maßgeblichen

Treiber des Leerstand die geplanten Baumaßnahmen, deshalb werden die Mieter sukzessive ausziehen. Der Umbau in der Königstrasse 1c beginnt im Sommer 2024.

Abschließend fragte Herr Hamann nach den Ertragsperspektiven in den kommenden vier bis fünf Jahren. Auch diese Frage wurde nicht direkt beantwortet und Herr Hamann musste noch einmal an das Mikrofon und wiederholte die Frage. Erst dann antwortete Herr Sailer: „Die Baumaßnahmen in der Königstr. 1 werden sich über die Jahre 2025 bis 2027 erstrecken. Ab dem Jahr 2028 rechnen wir wieder mit deutlich positiven Ergebnissen. Bis zum Jahr 2027 streben wir an möglichst schwarze Zahlen zu schreiben.“

Mit Blick auf die Nachhaltigkeit erfolgt in den oberen Etagen eine Holz-Hybridbauweise sowie die Installation von Solaranlagen auf dem Dach, lautete eine weitere Antwort für die DSW.

Der Verfasser dieses Berichts fragte nach den geplanten Investitionen für das Schlossgarten-Quartier aufgeteilt nach den Objekten. Auch hier antwortete der Vorstand erst auf Nachfrage. Herr Sailer nannte eine Summe von etwa 100 Mio. Euro für die Königstraße 1c, 60 bis 70 Mio. Euro für die komplette Sanierung des Hotels am Schlossgarten und weitere 100 Mio. Euro für die Königstraße 1a.

Die Anregung von Herrn Graf, bei der Firma Sto, einem börsennotierten Spezialisten für die Fassadensanierung, ein Angebot für die Sanierung der Fassade des Hotels am Schlossgarten einzuholen, nahm die Verwaltung gerne auf.

Zur Vorbereitung der Antworten wurde die Hauptversammlung für 20 Minuten unterbrochen.

Abstimmungen

Vom Grundkapital der Schlossgartenbau AG in Höhe von 5.460.000 Euro, eingeteilt in 210.000 Stückaktien, waren 202.998 Stückaktien bzw. Stimmen vertreten. Dies entspricht einer Quote von 96,66 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) und der Wahl von Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2024 (TOP 4).

Der Versammlungsleiter bedankte sich bei den Aktionären für deren Teilnahme und schloss die Versammlung um 13:31 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). Der letzte festgestellte Kurs bei Valora am 21. Mai 2024 lag bei 500 Euro. Der Geldkurs liegt bei 370 Euro und es werden 177 Aktien zu 500 Euro angeboten. Auf Basis des Geldkurses beträgt die Marktkapitalisierung rund 78 Mio. Euro.

Die Mehrheitsaktionärin LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart war mit insgesamt 194.622 Aktien in der Hauptversammlung vertreten. Dies entspricht 92,68 Prozent des Grundkapitals. Die Kreissparkasse Biberach war mit 8.200 Aktien vertreten. Im Streubesitz befinden sich deshalb nur noch 7.178 Aktien, dies entspricht 3,42 Prozent des Grundkapitals.

Auch aufgrund der jährlichen, festen 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)711 / 2177 - 4256

Fax: +49 (0)711 / 2177 - 4212

Internet: www.bahnhofplatzgesellschaften.de

E-Mail: info@bahnhofplatzgesellschaften.de

Veröffentlichungsdatum: 25.06.2024 - 17:00

Redakteur: vgr