

# 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 - Leerstand über 50 Prozent wegen geplanter Sanierung - Fair Value rund 600 Euro je Aktie

Die ordentliche Hauptversammlung der Schlossgartenbau AG zum Geschäftsjahr 2024 fand am 1. Juli 2025 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.

Aufsichtsratsmitglied Alexander Sieber war nicht anwesend. Herr Sieber ist 59 Jahre alt und ist Mitglied der Geschäftsführung der LBBW Immobilien Management GmbH. Die Kandidaten für den Aufsichtsrat stellten sich kurz vor. Jörg Becker ist 52 Jahre alt. Der Rechtsanwalt ist Partner der Kanzlei bhp Bögner Hensel und Partner in Frankfurt am Main sowie Vorsitzender des Aufsichtsrats der Agrob Immobilien AG in München Marco Knopp ist 52 Jahre alt und hat Bauingenieurwesen studiert. Herr Knopp ist seit 1. September 2024 Sprecher der Geschäftsführung der LBBW Immobilien Management GmbH. Patrick Walcher ist 59 Jahre alt und ist Bereichsvorstand Immobilienfinanzierung der Landesbank Baden-Württemberg.

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 100. Hauptversammlung der Schlossgartenbau AG auch im Namen seiner 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 2025 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 2024 ein. Die Anteile an den beiden verbundenen Unternehmen Schlossgarten Objekt GmbH und SG Management GmbH stehen mit 24,55 (Vorjahr: 30,8) Mio. Euro in der Bilanz. Die Forderungen gegen die Schlossgarten Objekt GmbH belaufen sich auf 62 Tsd. Euro nach 2,34 Mio. Euro im Vorjahr. Die Guthaben bei Kreditinstituten lagen bei 16 (21) 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 stieg auf 26,7 Prozent, weil sich die Bilanzsumme auf 27,4 Mio. Euro verkürzt hat.

Die Pensionsrückstellungen liegen bei 97 (160) Tsd. Euro und die sonstigen Rückstellungen belaufen sich auf 142 (126) Tsd. Euro und beziehen sich auf Prüfungs- und Jahresabschlusskosten. Die Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen reduzierten sich von 26,35 auf 17,9 Mio. Euro. Die sonstigen Verbindlichkeiten lagen bei 38 (37) 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 sehr deutlich gestiegen von null auf 6,25 Mio. Euro. Die Abschreibung betrifft die SG Management GmbH. Der Zinsaufwand hat sich von 1,1

auf 1,21 Mio. Euro erhöht.

Die Erträge aus Gewinnabführungen sanken deutlich von 2,34 Mio. Euro auf 62 Tsd. Euro. In der Folge brach das Ergebnis nach Steuern von plus 0,8 Mio. Euro auf minus 7,73 Mio. Euro ein und wurde von der Mehrheitsaktionärin LBBW Immobilien Management GmbH übernommen. Hauptgrund für das negative Ergebnis ist die Abschreibung in Höhe von 6,25 Mio. Euro auf die SG Management GmbH.

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

Für das Geschäftsjahr 2025 erwartet der Vorstand ein Ergebnis vor Steuern von minus 4 Mio. Euro. Herr Sailer übergab nun das Wort an seine Vorstandskollegin Tanja Gröger.

Frau Gröger ging auf den Stuttgarter Büovermietungsmarkt ein und bezifferte die Vermietungsleistung auf 197.000 (157.000) Quadratmeter (qm) im Jahr 2024. Die Spitzenmiete liegt bei 37 (35) Euro pro qm und die Durchschnittsmiete bei 22,30 (18,10) Euro je qm. In den Objekten der Schlossgartenbau AG liegt die Miete für Büroflächen im Durchschnitt bei 17,67 (17,55) Euro je qm. Der Leerstand bei Schlossgartenbau lag per 31. Dezember 2024 bei 46,8 (40) 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 Königsstraße 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 umfassen 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, inklusive Fassade. 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. Der Bauantrag wurde eingereicht. Bereits im Oktober 2024 wurde der neue Pavillon fertiggestellt, der als Event-Location dienen soll. Der Pavillon wird gestaltet gemäß dem Siegerentwurf von zwei Studenten der Universität Stuttgart. .

Für die Modernisierung der Königstraße 1 wurde ein Architekturwettbewerb ausgelobt. Der Siegerentwurf stammt von Architekturbüro Hass, Cook Zernich. Der Bauantrag für die Königstraße 1 wurde eingereicht. Der Überbau Schillerpassage soll zurückgebaut werden. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2028 geplant.

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 sind ein begrüntes Stehdach 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. Zudem konnten im Berichtsjahr fünf neue Mietverträge mit Mieterlösen von insgesamt 853 Tsd. Euro abgeschlossen werden. Außerdem gab es zehn Prolongationen mit Mieterlösen von insgesamt 882 Tsd. Euro. Der WALT beträgt rund 2,2 (2,6) Jahre. In die Instandhaltung wurden insgesamt 1,5 (0,8) Mio. Euro investiert.

Laut Geschäftsbericht verteilt sich die vermietbare Fläche wie folgt: Königstraße 1 A/B 9.399qm, Königstraße 1C 9.545 qm, Königstraße 3 13.262 qm, Neue Brücke 8 1.418 qm und das Hotel in der Schillerstraße 23 umfasst 7.485 qm. Insgesamt sind das 41.109 qm.

Der Vorstand bezifferte den Marktwert des Immobilienportfolios auf 253 (242) 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, warum der Umbau des Hotels am Schlossgarten so lange dauert. Laut Herrn Sailer wurde das Hotel im Jahr 2022 geschlossen und es folgte eine Interims-Nutzung, die Projektzeit beträgt zwei Jahre und der Umbau wird nun noch etwa drei Jahre dauern bis Ende des Jahres 2027. Herr Hamann sprach auch den Verlust in Höhe von 7,73 Mio. Euro für das Jahr 2024 an. Als maßgeblichen Grund für den Verlust nannte der Vorstand die Abschreibung in Höhe von 6,25 Mio. Euro auf die SG Management GmbH.

Die Baugenehmigung für die Königstraße 1c liegt vor. Der Bauantrag für das Hotel am Schlossgarten wurde am 30. April 2025 eingereicht und der Bauantrag für die Königstraße 1 a/b wurde am 31. Mai 2025 eingereicht, waren weitere Antworten für die DSW. Mit Blick auf die geplante Erweiterung des Aufsichtsrats auf vier Mitglieder führte der DSW-Sprecher aus: „Es sind keine vier Aufsichtsratsmitglieder erforderlich. Die DSW begrüßt die neuen Aufsichtsratsmitglieder.“

Herr Hamann und weitere Redner kritisierten scharf, dass der Kandidat für den Aufsichtsrat, Alexander Sieber, heute nicht anwesend ist. „Herr Sieber ist nicht wählbar, weil er heute nicht persönlich anwesend ist“, führte Volker Graf, der Verfasser dieses Berichts, aus. Wie Herr Berlepp erklärte, ist Herr Sieber aus einem persönlichen Grund, welcher erst am Vorabend der Hauptversammlung eingetreten ist, nicht anwesend.

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. Herr Graf wollte auch wissen, was bisher schon investiert wurde. Herr Sailer nannte 15 Mio. Euro vor allem für die eingereichten Bauanträge. Der aktuelle Leerstand war für Herrn Graf ebenfalls von Interesse. Der Vorstand bezifferte den Leerstand auf über 50 Prozent.

Aus Sicht von Aktionär Gaebler ist die Erweiterung des Aufsichtsrats unnötig. Er wollte wissen, wo die Anforderungen an die Aufsichtsratsmitglieder gestiegen sind. Wie Herr Berlepp erläuterte, ist das Revitalisierungsprojekt Schlossgarten-Quartier immens und hat verschiedenste Gebäudetypen. Der Schlossgarten gehört dem Land Baden-Württemberg.

Die Abwertung der SG Management in Höhe von 6,25 Mio. Euro hat der Vorstand beschlossen, lautete eine weitere Antwort für Herrn Gaebler.

Die Vorstandsbezüge in Höhe 175 (187) Tsd. Euro wurden erst auf die deutliche Nachfrage von Herrn Gaebler genannt.

Aktionär Gaebler erkundigte sich ferner nach den sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Berichtsjahr. Der Vorstand nannte folgende Beträge: Personal 50 Tsd. Euro, Kosten der Hauptversammlung 21 Tsd. Euro, Geschäftsbericht 8 Tsd. Euro, Abschlussprüfer 12 Tsd. Euro, Beiträge 3 Tsd. Euro, Beratungskosten 6 Tsd. Euro, Aufsichtsratsvergütung 8 Tsd. Euro, Kosten des Geldverkehrs 3 Tsd. Euro und LBBW Immobilien Management GmbH 13 Tsd. Euro.

Herr Gaebler führte aus, dass sich bei einem Fair Value von 253 Mio. Euro bei insgesamt 210.000 Aktien ein Wert von 1.200 Euro je Schlossgarten Aktie errechnet. Laut Herrn Sailer handelt es sich dabei um einen Bruttowert inklusive der Schulden.

Daraufhin fragte Herr Graf nach dem Nettowert ohne die Schulden. Erst auf Nachfrage nannte Herr Sailer den Nettowert von 124 Mio. Euro bzw. etwa 600 Euro je Schlossgarten-Aktie. Nach der Laufzeit des Erbbaurechts für das Hotel wurde auch gefragt. Nach Angabe des Vorstands läuft das Erbbaurecht bis zum Jahr 2060.

Herr Gaebler interessierte sich auch für die Leerstandskosten für das Hotel am Schlossgarten. Der Vorstand bezifferte die Leerstandskosten auf 200 Tsd. Euro pro Jahr. Dr. Appel fragte, ob ein Handel der Schlossgartenbau-Aktie durch die BW-Bank möglich ist. „Diese Anregung nehmen wir mit“, antwortete der Vorstand.

Es gibt insgesamt drei Geschäftsbesorgungsverträge mit der LBBW-Gruppe, einen mit der LBBW Immobilien Management GmbH, einen mit der LBBW Immobilien Development GmbH und einen mit der LBBW Immobilien Asset Management GmbH, war eine weitere Antwort für Herrn Gaebler.

Die Frage eines Aktionärs, ob es zur heutigen 100. Hauptversammlung der Schlossgartenbau AG ein Präsent für die Aktionäre gibt, verneinte der Vorstand.

Zur Vorbereitung der Antworten wurde die Hauptversammlung für eine Stunde und später nochmals für 30 Minuten unterbrochen.

## **Abstimmungen**

Vom Grundkapital der Schlossgartenbau AG in Höhe von 5.460.000 Euro, eingeteilt in 210.000 Stückaktien, waren 194.675 Stückaktien bzw. Stimmen vertreten. Dies entspricht einer Quote von 92,70 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 2025 (TOP 4), der Erweiterung des Aufsichtsrats auf vier Mitglieder (TOP 5), der Wahl von Jörg Becker, Marco Knopp, Alexander Sieber und Patrick Walcher in den Aufsichtsrat (TOP 6) und der Vergütung des Aufsichtsrats (TOP 7).

Der Versammlungsleiter bedankte sich bei den Aktionären für deren Teilnahme und schloss die Versammlung um 16:40 Uhr.

## Fazit

Die Schlossgartenbau-Aktie wird nicht an der Börse gehandelt. Es findet ein Telefonhandel bei der Valora Effekten Handel AG statt ([www.veh.de](http://www.veh.de)) statt. Der letzte festgestellte Kurs bei Valora am 13. Januar 2025 lag bei 440 Euro. Der Geldkurs liegt bei 370 Euro und es werden 177 Aktien zu 480 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 im Jahr 2024 mit 8.200 Aktien in der Hauptversammlung vertreten. Im Streubesitz befinden sich deshalb nur noch 7.178 Aktien, dies entspricht 3,42 Prozent des Grundkapitals.

Aus einer Antwort des Vorstands ging hervor, dass der Fair Value der Schlossgartenbau-Aktie bei rund 600 Euro liegt. Deshalb und 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)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: 11.07.2025 - 13:26

Redakteur: vgr