



Veröffentlicht bei www.gsc-research.de

Schlossgartenbau AG (ISIN DE0007306003)

Tel.:
Katharinenstraße +49 (0) 711 / 2177 - 478
20 Fax:
D-70182 Stuttgart +49 (0) 711 / 2177 - 113
Deutschland

Internet:
<http://www.bahnhofplatzgesellschaften.de>

Kontakt Investor Relations:

Email:
info@bahnhofplatzgesellschaften.de

HV-Bericht Schlossgartenbau AG

26 Euro „Garantiedividende“ je Aktie

Die Hauptversammlung der Schlossgartenbau AG fand am 21. Juni 2021 um 11 Uhr als virtuelle Hauptversammlung statt. Der Aufsichtsratsvorsitzende Frank Berlepp begrüßte die Aktionäre, welche die Versammlung im Internet verfolgten. Als Vertreter eines Aktionärs berichtet Volker Graf für GSC Research.

Michael Nagel hat sein Amt als Aufsichtsratsvorsitzender per 31. Dezember 2020 niedergelegt und ist aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden.

Unter TOP 5 wird Alexander Sieber zur Wahl in den Aufsichtsrat vorgeschlagen. Herr Sieber ist Geschäftsführer der LBBW Immobilien Management GmbH in Stuttgart. Der 54-Jährige ist nach Stationen bei der HypoVereinsbank und der Deutschen Bank seit elf Jahren für die LBBW-Immobilien-Gruppe tätig.

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 Franz Kootz.

Bericht des Vorstands

Herr Kootz begrüßte die Aktionäre zur 96. Hauptversammlung der Schlossgartenbau AG auch im Namen seines Vorstandskollegen Tobias Thumm. Die Schlossgartenbau AG wurde im 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 an die Minderheitsaktionäre ausgezahlt. Die Mehrheitsaktionärin LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart hält 92,68 Prozent des Grundkapitals. Im Streubesitz befinden sich deshalb nur noch 7,32 Prozent der Aktien.

Herr Kootz ging dann auf die Zahlen des Jahres 2020 ein. Die Anteile an den beiden verbundenen Unternehmen Schlossgarten Objekt GmbH und SG Management GmbH stehen mit 32,3 Mio. Euro in der Bilanz. Die SG Management GmbH hat das Berichtsjahr mit einem Verlust von 0,7 Mio. Euro abgeschlossen. Als Grund nannte der Vorstand die Schließung von Hotels und Gastronomie während der Pandemie. Von der Schließung war das Hotel am Schlossgarten betroffen.

Die Forderungen gegen die Schlossgarten Objekt GmbH belaufen sich auf 5,668 Mio. Euro und die Guthaben bei Kreditinstituten auf 18 TEUR. Das Eigenkapital betrug unverändert 6,592 Mio. Euro, davon sind 5,460 Mio. Euro Gezeichnetes Kapital, eingeteilt in 210.000 Aktien.

Die Rückstellungen sanken von 300 auf 291 TEUR, davon sind 175 TEUR Pensionsrückstellungen und der Rest bezieht sich auf die Prüfungs- und Jahresabschlusskosten. Die Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen gingen von 35,734 auf 31,209 Mio. Euro zurück. Die sonstigen Verbindlichkeiten lagen bei 33 TEUR.

Die sonstigen betrieblichen Erträge gingen von 2,193 Mio. Euro auf 37 TEUR zurück. Grund dafür ist die Übertragung der Immobilien auf die Schlossgarten Objekt GmbH. Der Personalaufwand sank von 185 auf 162 TEUR. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich von 1,686 Mio. Euro auf 113 TEUR. Die Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von 1,968 Mio. Euro betreffen das Hotel am Schlossgarten. Die Erträge aus Gewinnabführung sanken von 8,201 auf 5,668 Mio. Euro.

Das Ergebnis nach Steuern brach von 8,211 auf 3,140 Mio. Euro ein und wurde an die Mehrheitsaktionärin LBBW Immobilien Management GmbH abgeführt. Die Wertberichtigung aufgrund der Pandemie bezifferte der Vorstand auf 1,1 Mio. Euro im Jahr 2020.

Die Ergebnisprognose für das Geschäftsjahr 2021 lautet auf 3,9 Mio. Euro. Diese Prognose ist aufgrund der Pandemie derzeit unsicher, deshalb ist eine Zielunterschreitung anzunehmen. Herr Kootz übergab nun das Wort an seinen Vorstandskollegen Tobias Thumm.

Herr Thumm ging auf den Stuttgarter Büromietungsmarkt ein und bezifferte die Vermietungsleistung auf 126.000 Quadratmeter nach 140.000 Quadratmetern im Vorjahr. Die Spitzenmiete liegt bei 25,50 Euro pro Quadratmeter und die Durchschnittsmiete bei 16,60 Euro je Quadratmeter. In den Objekten der Schlossgartenbau AG liegt die Miete für Büroflächen im Durchschnitt bei 16,13 Euro je Quadratmeter. Der Leerstand bei Schlossgartenbau lag per 31. Dezember 2020 bei 3,9 Prozent. Dieser konnte aber im Jahr 2021 vollständig nachvermietet werden.

50 Prozent des Immobilienportfolios sind stark von der Pandemie betroffen, davon entfallen 36 Prozent auf den Einzelhandel und 15 Prozent auf Hotels. 2.525 TEUR der Mieterlöse sind noch offen, davon wurden 2,058 Mio. Euro wertberichtigt. Die Schlossgartenbau pflegt einen sorgsamen Umgang mit den Mietern, welche in Schieflage geraten sind.

Herr Thumm ging dann auf die Königstraße Nr. 1 bis 3 ein. Dort wurde die Fristenkongruenz auf das Jahr 2032 verschoben. Es findet eine Untersuchung des Areals für eine bestmögliche Nachnutzung statt. Im Objekt Königstraße 1c werden die Obergeschosse eins bis vier in Büroflächen umgewandelt und ins Erdgeschoss kommt Gastronomie. Für die Königstraße 1a und 1b gibt es eine Untersuchung für die Fassadengestaltung. Der Pachtvertrag für das Hotel am Schlossgarten läuft Ende des Jahres 2022 aus.

Es konnten sechs neue Mietverträge mit Mieterlösen von insgesamt 834 TEUR abgeschlossen werden. In die Instandhaltung wurden insgesamt 1,509 Mio. Euro investiert. Der Vorstand bezifferte den Marktwert des Immobilienportfolios auf 244 Mio. Euro und kam dann zum Ausblick. Es ist keine Veränderung beim

Immobilienbestand geplant. Im Einzelhandel wird es als Nachlaufeffekt zu Corona Druck auf die Mieten geben. Beim Büromarkt sieht der Vorstand eine Belebung der Anmietungsaktivität im Zuge zunehmender Impfquoten.

Abschließend dankte der Vorstand allen Mitarbeitern der LBBW-Immobilien-Gruppe für deren Leistungen sowie den Aktionären für deren Aufmerksamkeit.

Beantwortung der eingereichten Fragen

Ein Aktionär fragte, auf welche Gesellschaft sich die Wertberichtigung von insgesamt 1,247 Mio. Euro bezieht. Herr Kootz nannte folgende Wertberichtigungen aufgrund der Pandemie: Schlossgarten Objekt GmbH 1,1 Mio. Euro und SG Management GmbH 0,9 Mio. Euro. Im Jahr 2021 ist mit weiteren nicht unerheblichen Wertberichtigungen zu rechnen, war die Antwort auf eine entsprechende Frage.

Ein Aktionär bezifferte den Verlust der SG Management GmbH auf 717 TEUR und fragte nach dem Umsatz im Berichtsjahr. Der Vorstand nannte einen Umsatz von 1,8 Mio. Euro.

Ferner war von Interesse, auf welche Objekte sich die Leerstandsquote von insgesamt 15 Prozent erstreckt. Herr Thumm nannte als maßgeblichen Treiber des Leerstands die Königstraße 1c.

„Wie lange läuft der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag noch?“, lautete die nächste Frage. „Der Vertrag hat eine Laufzeit bis mindestens 31. Dezember 2023, kann aber verlängert werden“, antwortete Herr Thumm.

Die Frage, ob die Bahnhofplatz AG im Handelsregister gelöscht wurde und wann, bejahte der Vorstand mit dem Hinweis, dass die Löschung am 05. Dezember 2020 erfolgt ist.

Es sind wegen der Bahnhofplatz AG keine Verfahren bei Gericht anhängig, war eine weitere Antwort. Mit Blick auf den Verkauf aller Aktiva bei der Bahnhofplatz AG wollte ein Aktionär wissen, ob so ein Vorgehen auch bei der Schlossgartenbau AG geplant ist. Dies verneinte der Vorstand. „Wie hoch ist der Liquidationswert je Aktie beim Verkauf aller Aktiva?“, war die nächste Frage. „Es ist kein Verkauf aller Aktiva geplant“, antwortete Herr Kootz.

Ferner wurde nach dem Wert der Schlossgartenbau-Aktie gefragt. Herr Kootz verwies auf den Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag und ergänzte, dass bei Valora für die Schlossgartenbau-Aktie Kurse gestellt werden.

Die Frage, warum bei der virtuellen Hauptversammlung keine interaktiven Komponenten angeboten werden, beantwortete der Vorstand dahingehend, dass man sich an die gesetzlichen Vorgaben hält. „Wird es im Jahr 2022 wieder eine Präsenz-Hauptversammlung geben?“, war die nächste Frage. „Der Vorstand bevorzugt eine Präsenz-Hauptversammlung“, antwortete Herr Thumm.

Weiterhin wurde nach den Mietausfällen aufgrund der Pandemie im Jahr 2021 gefragt. Diese bezifferte der Vorstand auf etwa 1,5 bis 2 Mio. Euro. Die Frage, ob Investitionen aufgrund der Pandemie zurückgestellt wurden, verneinte der Vorstand.

Mit Blick auf das Ausscheiden von Herrn Nagel aus dem Aufsichtsrat wurde nach den Gründen gefragt. Herr Thumm teilte mit, dass Herr Nagel den LBBW-Konzern auf eigenen Wunsch verlassen hat.

Ein Aktionär begrüßte den geplanten Prüferwechsel von Ernst & Young zu Deloitte ausdrücklich und fragte nach dem Grund. Laut Herr Thumm war Ernst & Young zehn Jahre für LBBW als Prüfer tätig, deshalb hält der Vorstand eine Rotation des Prüfers für angemessen.

Abstimmungen

Vom Grundkapital der Schlossgartenbau AG in Höhe von 5.460.000 Euro, eingeteilt in 210.000 Stückaktien, waren 194.791 Stückaktien bzw. Stimmen vertreten. Dies entspricht einer Quote von 92,76 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 2021 (TOP 4) und der Wahl von Alexander Sieber in den Aufsichtsrat (TOP 5).

Der Versammlungsleiter schloss die virtuelle Versammlung um 12:34 Uhr.

Fazit

Die Schlossgartenbau-Aktie wird nicht an der Börse gehandelt. Es findet ein Telefonhandel bei der Valora Effekten Handel AG (www.veh.com) statt. Der letzte festgestellte Kurs bei Valora am 29. April 2021 lag bei 510 Euro. Der Geldkurs liegt bei 405 Euro und es werden 191 Aktien zu 510 Euro angeboten. Auf Basis des Geldkurses beträgt die Marktkapitalisierung etwa 85 Mio. Euro.

Die Mehrheitsaktionärin LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart hält 92,68 Prozent des Grundkapitals. Im Streubesitz befinden sich deshalb nur noch 15.372 Aktien, dies entspricht 7,32 Prozent des Grundkapitals.

Auch aufgrund der jährlichen Ausgleichszahlung von 26 Euro je Aktie raten wir zum Halten der Schlossgartenbau-Aktie.

Kontaktadresse

Schlossgartenbau AG
Fritz-Elsas-Straße 31
D-70174 Stuttgart

Tel.: +49 (0)7 11 / 21 77-44 70
Fax: +49 (0)7 11 / 21 77-42 12

Internet: www.bahnhofplatzgesellschaften.de
E-Mail: [info\(at\)bahnhofplatzgesellschaften.de](mailto:info(at)bahnhofplatzgesellschaften.de)