

## **HV-Bericht Schlossgartenbau AG**

### **26 Euro „Garantiedividende“ (brutto) je Aktie**

Die diesjährige Hauptversammlung der Schlossgartenbau AG fand am 28. Juni 2022 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.

Hakan Schmitzer wurde per 1. November 2021 in den Vorstand berufen. Herr Schmitzer ist im Jahr 1975 geboren und Geschäftsführer der LBBW Immobilien Management GmbH in Stuttgart. Der Diplom-Bauingenieur ist seit 20 Jahren in der Immobilienbranche 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 97. Hauptversammlung der Schlossgartenbau AG auch im Namen seines Vorstandskollegen Hakan Schmitzer. 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 brutto je Aktie, von denen auf Ebene des Anlegers ggfs. noch entsprechende Steuerabzüge anfallen. Die „Garantiedividende“ wurde bereits im April 2022 an die Minderheitsaktionäre ausgezahlt.

Die Mehrheitsaktionärin LBBW Immobilien Management GmbH 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 Geschäftsjahres 2021 ein. Die Anteile an den beiden verbundenen Unternehmen Schlossgarten Objekt GmbH und SG Management GmbH stehen mit 31,11 (Vorjahr: 32,34) Mio. Euro in der Bilanz. Die SG Management GmbH hat das Berichtsjahr mit einem Verlust von 0,6 (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 4,65 (5,67) Mio. Euro und die Guthaben bei Kreditinstituten auf 19 (18) TEUR. Die sonstigen Vermögensgegenstände sind unverändert mit 101 TEUR bilanziert.

Das Eigenkapital betrug unverändert 6.592.000 Euro, davon sind 5.460.000 Euro Gezeichnetes Kapital, eingeteilt in 210.000 Aktien.

Die Pensionsrückstellungen liegen bei 169 (175) TEUR und die sonstigen Rückstellungen belaufen sich auf 78 (116) TEUR und beziehen sich auf Prüfungs- und Jahresabschlusskosten. Die Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen gingen von 31,21 auf 29 Mio. Euro zurück. Die sonstigen Verbindlichkeiten lagen bei 34 (33) TEUR.

Die sonstigen betrieblichen Erträge gingen von 37 auf 20 TEUR zurück. Der Personalaufwand sank von 163 auf 161 TEUR.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen deutlich von 113 auf 254 TEUR. Die Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von 1,23 (1,97) Mio. Euro betreffen das Hotel am Schlossgarten. Der Zinsaufwand ging von 247 auf 225 TEUR zurück.

Die Erträge aus Gewinnabführungen sanken von 5,67 auf 4,65 Mio. Euro. Das Ergebnis nach Steuern ging von 3,14 auf 2,73 Mio. Euro zurück und wurde an die Mehrheitsaktionärin LBBW Immobilien Management GmbH abgeführt.

Die Wertberichtigung aufgrund der Pandemie bezifferte der Vorstand auf 1,6 Mio. Euro im Jahr 2021 nach 1,1 Mio. Euro im Vorjahr.

Die Ergebnisprognose für das Geschäftsjahr 2022 lautet auf rund 3 Mio. Euro. In Folge der Verschiebung der Refurbishments nach 2023 und den Folgejahren erwartet der Vorstand höhere Mieteinnahmen im Jahr 2022. Herr Kootz übergab nun das Wort an seinen Vorstandskollegen Hakan Schmitzer.

Herr Schmitzer ging auf den Stuttgarter Büovermietungsmarkt ein und bezifferte die Vermietungsleistung auf 157.000 Quadratmeter im Jahr 2021.

Die Spitzenmiete liegt bei 25 (25,50) Euro pro Quadratmeter und die Durchschnittsmiete bei 16 (16,60) Euro je Quadratmeter.

In den Objekten der Schlossgartenbau AG liegt die Miete für Büroflächen im Durchschnitt bei 16,80 Euro je Quadratmeter.

Der Leerstand bei Schlossgartenbau lag per 31. Dezember 2021 bei 16 Prozent. 50 Prozent des Immobilienportfolios sind stark von der Pandemie betroffen, davon entfallen 36 Prozent auf den Einzelhandel und 14 Prozent auf Hotels.

Rund 5,3 Mio. Euro der Mieterlöse sind noch offen, davon wurden 3,3 Mio. Euro wertberichtigt. Die Schlossgartenbau pflegt einen sorgsamem Umgang mit den Mietern, welche in Schieflage geraten sind.

Herr Schmitzer ging dann auf die Königstraße Nr. 1c ein. Dort erfolgt frühestens ab Ende 2023 eine umfassende Sanierung. Das neue Nutzungskonzept sieht Einzelhandel und Gastronomie im Erdgeschoss vor sowie Büroflächen im Obergeschoss.

Ferner ist der Rückbau der Theaterpassage geplant. Der Architekturwettbewerb zur Modernisierung der Hotels und zur Gestaltung der Fassaden und Freianlagen soll frühestens Ende 2022 abgeschlossen werden.

Es konnten vier neue Mietverträge mit Mieterlösen von insgesamt 289 TEUR abgeschlossen werden. Außerdem gab es zwei Prolongationen mit Mieterlösen von insgesamt 190 TEUR. Die vermietbare Fläche liegt bei insgesamt 40.920 Quadratmetern. In die Instandhaltung wurden insgesamt 1,4 (1,51) Mio. Euro investiert.

Der Vorstand bezifferte den Marktwert des Immobilienportfolios auf 237 (244) Mio. Euro und kam dann zum Ausblick.

Es ist keine Veränderung beim Immobilienbestand geplant. Für das Jahr 2022 ist eine anziehende Büroflächennachfrage zu erwarten, verbunden mit einem Anstieg des Mietpreisniveaus gegenüber 2021. Im Einzelhandel wird es als Nachlaufeffekt zu Corona Druck auf die Mieten geben.

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 nach dem Umsatz und dem Ergebnis der Schlossgarten Objekt GmbH und der SG Management GmbH. Der Vorstand nannte einen Umsatz von 1,6 Mio. Euro und ein negatives Ergebnis von 0,6 Mio. Euro für die SG Management GmbH. Die Schlossgarten Objekt GmbH erwirtschaftete einen Umsatz von 12,5 Mio. Euro und ein Ergebnis von 4,6 Mio. Euro.

Ferner wurde gefragt, auf welche Objekte sich die Leerstandsquote von insgesamt 16 Prozent erstreckt. Herr Kootz nannte als maßgeblichen Treiber des Leerstands die Königstraße 1c. Ohne die Königstraße 1c beträgt die Leerstandsquote nur 3,3 Prozent, ergänzte der Vorstand.

Nach dem Zinssatz für die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen wurde auch gefragt. Herr Schmitzer bezifferte den Zinssatz auf 0,8 Prozent, welcher sich aus dem Drei-Monats-Euribor plus 1,1 Prozent errechnet.

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 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 Effekten Handel AG für die Schlossgartenbau-Aktie Kurse gestellt werden ([www.veh.com](http://www.veh.com)).

Die Sanierung der Königstr. 1c war auch ein Thema und ob dort schon Baurecht vorliegt. Dies verneinte Herr Schmitzer und wies darauf hin, dass es eine Bauvoranfrage für ein weiteres Obergeschoss gibt. Eine Finanzierungsanfrage ist auch noch nicht erfolgt.

„Wird es im Jahr 2023 wieder eine Präsenzhauptversammlung geben?“, war die nächste Frage. „Der Vorstand bevorzugt eine Präsenzhauptversammlung, ferner sieht die Satzung ebenfalls eine Präsenzhauptversammlung vor. Eine Änderung der Satzung müsste von den Aktionären beschlossen werden“, antwortete Herr Kootz.

## Abstimmungen

Vom Grundkapital der Schlossgartenbau AG in Höhe von 5.460.000 Euro, eingeteilt in 210.000 Stückaktien, waren 202.906 Stückaktien bzw. Stimmen vertreten. Dies entspricht einer Quote von 96,62 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 2022 (TOP 4).

Der Versammlungsleiter schloss die virtuelle Versammlung um 12:15 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 21. Juli 2022 lag bei 510 Euro. Der Geldkurs liegt bei 414 Euro und es werden 178 Aktien zu 510 Euro angeboten. Auf Basis des Geldkurses beträgt die Marktkapitalisierung etwa 87 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 (brutto) je Aktie raten wir zum langfristigen 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](http://www.bahnhofplatzgesellschaften.de)

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