



BAHNHOFPLATZGESELLSCHAFTEN

Geschäftsbericht

2022

Industriehof-Aktiengesellschaft

Ein Unternehmen der LBBW Immobilien-Gruppe



Inhalt

Organe	3
Kennzahlen 2018-2022	4
Lagebericht	6
Bericht des Aufsichtsrats	10
Entwicklung der Gesellschaft	12
Grundbesitz	14
Bilanz	16
Gewinn- und Verlustrechnung	19
Anhang	20
Bestätigungsvermerk	26

Vorstand



Franz Kootz
Stuttgart

Diplom-Kaufmann
bis 30.09.2022



Hakan Schmitzer
München

Diplom-Bauingenieur (FH)



Christian Sailer
Stuttgart

Diplom Betriebswirt (FH)
Immobilienökonom (ebs)
seit 01.01.2023

Aufsichtsrat

Frank Berlepp
Seeheim-Jugenheim

Vorsitzender des Aufsichtsrats
Sprecher der Geschäftsführung der
LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart

Dieter Hildebrand
Weissach im Tal

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
Aufsichtsrat in mehreren Unternehmen

Alexander Sieber
München

Mitglied des Aufsichtsrats
Mitglied der Geschäftsführung der
LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart

Kennzahlen

von 2018 bis 2022

	2022	2021	2020	2019	2018
Bilanzsumme in T€	35.712	38.799	37.249	38.842	35.738
Eigenkapital in T€	23.282	23.282	23.282	23.282	23.282
Eigenkapitalquote	65,2%	60,0%	62,5%	59,9%	65,1%
Erträge aus Beteiligungen in T€ (inkl. Ergebnis aus Ergebnisabführungsverträgen)	3.777	6.825	5.987	6.321	3.435
Ergebnis vor Steuern in T€	3.765	6.553	5.829	6.129	3.575
Leerstandsquote Tochtergesellschaften zum 31.12.	7,2%	6,0%	5,1%	2,5%	1,5%
Anzahl Aktien	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000
Brutto-Garantiedividende je Aktie in €	15,97	15,97	15,97	15,97	15,97

Lautenschlager Areal →



Luther

LEA THEATRE

IGOS

10

Lagebericht

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Entwicklung des wirtschaftlichen Umfelds

Der Aufschwung der deutschen Volkswirtschaft wurde 2022 wesentlich durch den völkerrechtswidrigen Krieg Russlands gegen die Ukraine und den damit zusammenhängenden Auswirkungen (Störungen und Unsicherheiten auf den Weltmärkten) und Herausforderungen, insbesondere mit Blick auf die Energieversorgung und den extremen (Energie-)Preiserhöhungen gebremst. Hinzu kamen Rekordinflationsraten, anhaltende Lieferkettenengpässe und der Fachkräftemangel. Angesichts dieser nach wie vor schwierigen Rahmenbedingungen erwies sich die Konjunktur als erfreulich widerstandsfähig. Laut der ersten amtlichen Schätzung des Statistischen Bundesamts legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Gesamtjahr um 1,9% zu, nach einem Plus von 2,6% im Jahr 2021. Wachstumsimpulse kamen unter anderem aus den Bereichen Kraftfahrzeugbau und elektronische Ausrüstungen und dem moderat steigenden Exportgeschäft. Bei den Investitionen gab es ein gemischtes Bild. Während die Ausrüstungsinvestitionen zulegten, sorgten steigende Zinsen dafür, dass viele Investitionsprojekte zunächst zurückgestellt wurden. Im Baugewerbe führten zudem die Materialknappheit, gestiegene Finanzierungskosten und eine geringere Kaufkraft zu rückläufigen Bauinvestitionen.

Begünstigt von Nachholeffekten erwies sich der Konsum insgesamt als Stütze der Wirtschaftsentwicklung. Trotz Inflation, Energiekrise und Fluchtmigration hat sich der Arbeitsmarkt stabil gezeigt. Im Jahresdurchschnitt waren circa 2,4 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, was einer Arbeitslosenquote von 5,3% entspricht. Die Zahl der Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland nahm um 1,3% auf rund 46 Millionen gegenüber dem Vorjahr zu.

Immobilienmarkt

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt erlebte 2022 in vielerlei Hinsicht ein Wendejahr. Die übliche Jahresendrallye blieb, bedingt durch eine Vielzahl an exogenen Risikoparametern, höheren Finanzierungskosten, einer unsicheren Preisentwicklung und zunehmender Zurückhaltung der Marktakteure, aus. Viele Verkäufe, die sich bereits in der Vermarktung befanden, wurden nicht mehr realisiert. Dies spiegelt sich im deutlich zurückgegangenen Transaktionsergebnis von etwa € 62,9 Mrd. (ggü. 2021 ein Minus um 44%) wider. Davon entfielen auf Gewerbeimmobilien rund € 50,6 Mrd. Der allgemeine Abschwung am Investmentmarkt hat fast alle Nutzungsarten erfasst. Trotz eines Umsatzrückgangs von etwa 28% (gut € 22 Mrd.) bleiben Büros mit Abstand die nachgefragteste Nutzungsart. Dahinter liegen Industrie-/Logistikimmobilien mit gut € 9 Mrd. vor Handelsimmobilien (gut € 8 Mrd.).

Wie schon im Vorjahr erwiesen sich einige Großabschlüsse und eine stattliche Zunahme an millionenschweren Portfoliodeals als Volumentreiber. Doch nicht nur diese großvolumigen Deals sprechen für einen nach wie vor funktionierenden Investmentmarkt. Gerade auch im mittleren Segment summierten sich die Transaktionen auf einige Milliarden Euro. Ganz entgegen aller Erwartungen zeigte der Bürovermietungsmarkt keine Anzeichen der Schwäche. Die steigende Nachfrage nach zentral gelegenen, modernen, ESG-konformen und individuell zugeschnittenen (Neubau)Flächen traf auf ein insgesamt anwachsendes Angebot in Form von kurzfristig verfügbaren Flächen. Dennoch waren auch Flächen mit geringeren energetischen Standards nachgefragt. Zum Jahresende 2022 erreichte die gemittelte Leerstandsquote für Büroimmobilien über die TOP-7-Städte 4,9% (2021: 4,5%). Die Nettoanfangsrenditen verzeichneten insbesondere bei hochwertigen Büroimmobilien in den besten Lagen einen deutlichen Anstieg.

Trotz massiver Wohnungsknappheit hat die Zinswende die Aktivität am Wohnimmobilienmarkt vor allem in der zweiten Jahreshälfte erheblich ausgebremst. Bundesweit wurden € 12,3 Mrd. in größere Wohnungsbestände (ab 50 Wohneinheiten) investiert, was etwa 67.000 verkauften Einheiten entspricht. Ohne Berücksichtigung des

letztjährigen Sondereffekts aus dem herausragenden Rekordergebnis kommt dies einem Umsatzrückgang von 53% gleich. Bei differenzierter Betrachtung einzelner Assetklassen ist eine geringe Anzahl an großvolumigen Portfolios neben einer deutlich erhöhten Aktivität bei Einzelobjekten (ältere Bestandsobjekte: circa 27%) festzustellen, worin sich die aktuelle Kleinteiligkeit des Marktes widerspiegelt. Derweil trugen Projektentwicklungen/Forward Deals mit fast 34% am Umsatz bei. Die Attraktivität von Wohnimmobilien für institutionelle Investoren (z. B. Spezialfonds) hat sich trotz aller wirtschaftlicher Unsicherheiten nicht geschmälert, dies zeigt eindrucksvoll die prozentuale Verteilung des Investitionsvolumens nach Käufergruppen.

In den meisten großen und wichtigen Investmentzentren blieb das starke Niveau der Vorjahre unerreicht. Mit gut € 28 Mrd. liegt es knapp 24% unter dem Ergebnis von 2021. Erfreulich ist vor allem, dass über alle Standorte hinweg steigende Spitzen- und Durchschnittsmieten verbucht werden konnten. Die deutschen Büromärkte haben im schwierigen Jahr 2022 in bemerkenswerter Weise ihre Resilienz unter Beweis gestellt.

Organisatorische Eingliederung in die LBBW Immobilien Management GmbH

Die Industriebhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, sowie ihre Schwestergesellschaften, die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, und die LBBW Immobilien Management Gewerbe GmbH, Stuttgart, werden alle in Personalunion geleitet und treten unter der Bezeichnung „Bahnhofplatzgesellschaften“ auf dem Markt auf. Die Bahnhofplatzgesellschaften sind reine Besitzgesellschaften, die selbst keine eigenen Mitarbeiter haben.

Die operativen Leistungen der Gebäudebewirtschaftung (Portfolio- und Immobilienmanagement) werden durch Mitarbeiter der LBBW Immobilien Asset Management GmbH, Stuttgart, im Rahmen von Serviceverträgen für die Gesellschaften erbracht.

Die Stabs- und Betriebsfunktionen werden im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen durch die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, sichergestellt. Zwischen der Industriebhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, und der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag.

Das gezeichnete Kapital der Industriebhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, beträgt € 19,5 Mio. und setzt sich aus 750.000 voll stimmberechtigten nennwertlosen Stückaktien zusammen, die auf den Inhaber lauten. Die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, hält 93,63% unseres Aktienbestands. Der Restbestand befindet sich im Streubesitz. Die Übertragung der Aktien unterliegt keinen Beschränkungen.

Der Vorstand der Gesellschaft besteht aus einer oder mehreren Personen. Die Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstandes erfolgt entsprechend den gesetzlichen Vorschriften (§§ 84, 85, 179, 133 AktG).

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Industriebhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, hat ihr Vermögen an Grundstücken mit Geschäftsbauten auf Tochtergesellschaften übertragen. Daher wird der Geschäftsverlauf der Industriebhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, ganz wesentlich von der Entwicklung der operativen Geschäftstätigkeit der Erste bis Fünfte Industriebhof Objekt-GmbH, Stuttgart, bestimmt. Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit dieser Gesellschaften lag im Berichtsjahr in der Vermietung und Verwaltung des eigenen Grundbesitzes sowie der planmäßigen Durchführung von Maßnahmen zur Gebäudeinstandhaltung sowie Umbau- und Modernisierungsarbeiten bei Mieterwechseln.

Die Industriebhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, hält Finanzanlagen in Form von Anteilen an Kapitalgesellschaften in Höhe von T€ 22.814 (Vorjahr: T€ 22.814). Den Finanzanlagen gegenüber stehen Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 9.151 (Vorjahr: T€ 11.993) und Eigenkapital in Höhe von T€ 23.282 (Vorjahr: T€ 23.282).

Das Ergebnis vor Steuern der Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, beträgt T€ 3.765 (Vorjahr: T€ 6.553) und liegt damit – im Wesentlichen bedingt durch ein besseres Bewirtschaftungsergebnis – um rund € 1,1 Mio. über Plan.

Die Ergebnisabführungen der Erste bis Fünfte Industriefhof Objekt-GmbH (Tochtergesellschaften) belaufen sich auf T€ 3.777 (Vorjahr: T€ 6.825). Der Rückgang der Ergebnisabführungen der Tochtergesellschaften um T€ 3.048 im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf den vorjährigen Einmaleffekt aus der Rückgabe des Erbbaurechts der Filderhauptstraße 155 in Stuttgart-Plieningen (T€ 2.816) zurückzuführen.

Die operative Entwicklung der Tochtergesellschaften im Geschäftsjahr 2022 hat unsere Erwartungen erfüllt. Deren Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (Vermietung und Erbbaurecht) liegen mit T€ 10.682 (Vorjahr: T€ 10.472) über Vorjahresniveau.

Aufgrund des seit 2004 bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages mit der heutigen LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, und der Entscheidung im Spruchstellenverfahren (OLG Stuttgart vom 14.02.2008) erhalten die außenstehenden Aktionäre unserer Gesellschaft als angemessenen Ausgleich gemäß § 304 AktG eine jährliche Garantiedividende von € 15,97 je Stückaktie abzüglich Körperschaftsteuerbelastung einschließlich Solidaritätszuschlag in Höhe des jeweils geltenden gesetzlichen Tarifs.

Die Gesellschaft hat ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit und fristgerecht erfüllt. Die Liquidität war über das ganze Jahr gesichert. Die Gesellschaft ist über eine entsprechende Vereinbarung an das Liquiditätsmanagement der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, angebunden.

Chancen- und Risikobericht

Untrennbar mit unternehmerischem Handeln verbunden sind Chancen und Risiken. Ein regelmäßiger Strategieabgleich sowie ein zielorientiertes Controlling gewährleisten, dass bei unternehmerischen Entscheidungen Chancen und Risiken in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen und Risiken frühzeitig erkannt werden. Die Gesellschaft ist in das konzernweite Risikoüberwachungs- und -managementsystem

der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, eingebunden. Primäres Ziel des Risikomanagements der LBBW Immobilien-Gruppe ist die Identifizierung und aktive Steuerung der Risiken, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Rahmen einer konzernsegment- und geschäftsfeldbezogenen Risikostrategie von Bedeutung sein können. Für wesentliche Risiken der LBBW Immobilien-Gruppe wurden spezielle Risikostrategien verfasst. Durch die enge Verzahnung mit den Planungs- und Controllingprozessen sowie der regelmäßigen Berichterstattung an die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft wird eine kontinuierliche Bewertung und Beurteilung der aktuellen Risikosituation sichergestellt.

Die Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen wird regelmäßig überprüft. Diese ist indirekt durch die Bewertung des Immobilienbestandes geprägt, die regelmäßig mit Hilfe eines Immobilien-Portfolio-Modells durchgeführt wird.

Risiken ergeben sich für die Gesellschaft hauptsächlich aus Leerständen, Forderungsrückständen, Mieterbonitäten und Mieterinsolvenzen sowie aus sinkenden Marktmieten. Zur Überwachung und Steuerung dieser Risiken werden verschiedene Frühwarnindikatoren eingesetzt. Hierzu zählen z. B. Mietprognosen, Leerstandsanalysen, Überwachung der Mietvertragslaufzeiten und Kündigungsmöglichkeiten sowie die Beobachtung der regionalen Marktentwicklungen. Operationelle Risiken aus Mietverträgen werden durch die Verwendung von anwaltlich geprüften Musterverträgen mit modularem Aufbau, einer gesetzlich vorgeschriebenen Geldwäschepräventionsprüfung sowie einer standardmäßig eingeholten Kreditauskunft zur Mieterbonität gering gehalten. Im Bereich der Vermietung erfolgt die Bewertung der Forderungen grundsätzlich nach standardisierten Verfahren. Die Überwachung rückständiger Forderungen erfolgt über ein individuelles Mahnverfahren.

Die Bahnhofplatzgesellschaften sind in das konzernweite Cash-Pooling der LBBW Immobilien-Gruppe eingebunden, welches die Liquidität der gesamten Unternehmensgruppe sowie der einzelnen Konzerngesellschaften bündelt. Die daraus entstehenden Forderungen sind somit jederzeit gesichert. Darüber hinaus werden die bestehenden Finanzströme sowohl konzernbezogen als auch projektbezogen von den jeweils operativ zuständigen Einheiten regelmäßig überwacht und aktualisiert. Mit der zentralen Planung, Steuerung und Kontrolle der Finanzaktivitäten innerhalb der operativen

Geschäftstätigkeit wird das Ziel verfolgt, die Kapitalkosten zur weiteren Effektivitätssteigerung abzusenken.

Alle Einkaufsaktivitäten und somit das konzernweite Wissen über Auftragnehmer, Baustoffe, Fertigungstechniken, Umweltvorschriften und gesetzliche Bestimmungen sind im Zentraleinkauf konzentriert. Die Vorteile daraus liegen neben den optimierten Einkaufswerten, dem verbesserten Umgang mit Preisänderungsrisiken und einem fairen Bieterwettbewerb vor allem in der schnellen Bearbeitung durch Rahmenverträge sowie in der Transparenz der Vergabeverfahren.

Bei Finanzaktivitäten im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit ist die Gesellschaft Marktpreisänderungen ausgesetzt. Zur Begrenzung dieser Risiken erfolgen ein systematisches Finanzmanagement und ein aktiver Umgang mit Risiken aus Zahlungsstromschwankungen. Neugeschäfte und Anschlussfinanzierungen werden grundsätzlich fristenkongruent refinanziert. Zur Flexibilisierung der Mittelaufnahme und des Tilgungsverlaufs werden Finanzierungen bei Bedarf auch variabel verzinslich oder kurzfristig abgeschlossen. Zur Begrenzung bzw. zum Ausschluss von Zinsänderungsrisiken werden vereinzelt Derivate als Zinssicherungsinstrumente eingesetzt.

Über bestehende oder neue Risiken wird quartalsweise im Rahmen des Risikostatusberichts an die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, berichtet.

In der Gesamtbetrachtung lassen sich bestandsgefährdende Risiken zurzeit nicht erkennen, weder unter Substanz- noch unter Liquiditätsgesichtspunkten.

Prognosebericht

Die deutsche Wirtschaft hat ein weiteres herausforderndes Jahr vor sich. Bei allen makroökonomischen und geopolitischen Unwägbarkeiten ist der Blick auf 2023 verhalten optimistisch. Aktuell wird mit einer sich abschwächenden Rezession und weiteren (Verbraucher)Preissteigerungen gerechnet. Bezogen auf das Gesamtjahr wird eine leichte Zunahme des BIP-Wachstums um 0,2% für Deutschland prognostiziert. Mit den Impulsen umfangreicher fiskalischer Stabilisierungspakete und der erwarteten, moderaten weltwirtschaftlichen Belebung dürfte die konjunkturelle Entwicklung – bei einer zunächst

noch gedämpften Konsum- und Investitionsdynamik – im Jahresverlauf Fahrt aufnehmen.

Viele Faktoren, die im Zusammenspiel den Immobilienmarkt im Vorjahr begleitet haben, bleiben auch 2023 erhalten. Doch deuten einige Indikatoren auf eine Belebung des Investmentgeschäfts hin, die vor allem im Jahresverlauf einsetzen dürfte und begünstigt wird von einem hohen Liquiditätsdruck institutioneller Investoren. Dies wird auch die Findungsphase für neue Preisniveaus erheblich beschleunigen. Eine tragende Rolle wird das Value-Add-Segment dabei einnehmen, das Core-Segment wird folgen. Voraussichtlich wird das Transaktionsvolumen im Gesamtjahr niedriger ausfallen als in den Vorjahren. Langfristig ist aufgrund der zunehmenden Bedeutung von ESG-Kriterien für die gesamte Wertschöpfungskette mit weiteren Preiserhöhungen zu rechnen. Nachhaltigkeit wird daher trotz aller weiteren Einflüsse der wichtigste Faktor für Kaufentscheidungen sein. Der Fokus wird in der Nachnutzung von Refurbishments, der Nachverdichtung und im Neubausegment für moderne Büros als auch für den (öffentlichen) Wohnungsbau liegen. Trotz der bereits fundamentalen Angebotsknappheit auf dem Wohnungsmarkt – die Nachfrage infolge der Fluchtmigration wird die Situation noch verschärfen – wird ein Rückgang der Baugenehmigungen und Fertigstellungen prognostiziert. Die (Spitzen)Mieten dürften im Jahresdurchschnitt zulegen.

Beim Anlagebestand der Gesellschaft bestehen wesentliche Chancen und Risiken in der Wertveränderung der Gewerbeimmobilien. Dies macht ein aktives Management unabdingbar.

Auf dieser Grundlage rechnen wir für die Industriefabrik-Aktiengesellschaft, Stuttgart, für 2023 mit einem Ergebnis vor Ertragsteuern in Höhe von € 4,6 Mio.

Stuttgart, den 27. Februar 2023

Der Vorstand



Christian Sailer

Hakan Schmitzer

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren,

im Geschäftsjahr 2022 hat der Aufsichtsrat der Industriefabrik-Aktiengesellschaft, Stuttgart, (nachfolgend „IAG“), die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben vollumfänglich und mit aller Sorgfalt wahrgenommen, den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten, seine Geschäftsführung kontinuierlich begleitet und überwacht und sich von der Recht- und Ordnungsmäßigkeit der Unternehmensführung sowie der Leistungsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit der Organisation überzeugt.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat zeitnah, umfassend und regelmäßig über die Unternehmensplanung, die wirtschaftliche Lage, die aktuelle Entwicklung des Unternehmens, wichtige Geschäftsvorgänge, Fragen der Strategie, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance schriftlich und mündlich informiert. Auf der Grundlage der Berichterstattung des Vorstands hat der Aufsichtsrat die jeweils aktuelle Geschäftsentwicklung der Gesellschaft und einzelner ausgewählter Einrichtungen detailliert und intensiv in allen Aufsichtsratssitzungen behandelt. Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den aufgestellten Plänen und Zielen hat der Vorstand dem Aufsichtsrat erläutert. Beschlussvorschlägen des Vorstands hat der Aufsichtsrat nach gründlicher Prüfung und Beratung zugestimmt. Vom Prüfungsrecht nach § 111 Abs. 2 AktG wurde kein Gebrauch gemacht, da aufgrund der Berichterstattung durch den Vorstand dazu keine Veranlassung bestand.

Auch außerhalb der Sitzungen hat der Vorstand den Aufsichtsrat über wichtige Vorgänge mündlich und schriftlich informiert. Darüber hinaus wurden wichtige Themen und die Inhalte von anstehenden Entscheidungen in regelmäßigen Gesprächen zwischen dem Vorstand und dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats erörtert. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats hat sich außerhalb der Sitzungen regelmäßig über wesentliche Ereignisse vom Vorstand informieren lassen.

Sitzungen und Beschlussfassungen des Aufsichtsrats

Im Berichtsjahr fanden drei Aufsichtsratssitzungen statt.

Am 13. April 2022 hat der Aufsichtsrat im Beisein des Abschlussprüfers den Jahresabschluss 2021 mit dem Vorstand und den Prüfern erörtert und anschließend gebilligt. Der Jahresabschluss war damit festgestellt. Der Vorstand berichtete über die Geschäftsentwicklung im 4. Quartal 2021 sowie die Leerstände. Außerdem wurden der Bericht des Aufsichtsrats und die Tagesordnung der Hauptversammlung am 29. Juni 2022, einschließlich des Wahlvorschlags für die Bestellung des Wirtschaftsprüfers (Deloitte GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart), beschlossen. Es wurde ebenfalls beschlossen, dass die ordentliche Hauptversammlung auf Grundlage des Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie vom 27. März 2020, zuletzt geändert durch das Aufbauhilfegesetz vom 10. September 2021 („COVID-19-Gesetz“) virtuell stattfindet.

In der Sitzung am 08. Juli 2022 informierte der Aufsichtsratsvorsitzende den Aufsichtsrat über die Niederlegung des Vorstandsmandats von Herrn Franz Kootz und besprach sich bezüglich der zukünftigen Vertretung der Gesellschaft.

In der Sitzung am 23. November 2022 informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über die geschäftliche Entwicklung im 3. Quartal 2022 und über die Leerstandsrisiken. Die Mittelfristplanung 2023–2027 wurde mit dem Vorstand erörtert und beschlossen.

Veränderungen im Aufsichtsrat und im Vorstand

Herr Franz Kootz legte sein Amt als Mitglied des Vorstands mit Wirkung zum Ablauf des 30. September 2022 nieder.

Herr Christian Sailer ist mit Wirkung zum 01. Januar 2023 zum Mitglied des Vorstands bestellt worden.

Jahresabschluss 2022

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der IAG für das Geschäftsjahr 2022 wurde unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts von der Deloitte GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, geprüft, die von der Hauptversammlung am 29. Juni 2022 zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022 gewählt und vom Aufsichtsrat mit der Prüfung beauftragt wurde. Der Abschlussprüfer hat den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss 2022 sowie für den Lagebericht erteilt.

Die Abschlussunterlagen sind allen Mitgliedern des Aufsichtsrats rechtzeitig zur Einsicht zugegangen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss der IAG sowie den Lagebericht des Vorstands in seiner Sitzung am 18. April 2023 intensiv besprochen und geprüft. Die Wirtschaftsprüfer, die den Prüfungsbericht unterzeichnet haben, haben an dieser Aufsichtsratssitzung teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung berichtet. Sie standen für Fragen und ergänzende Auskünfte zur Verfügung. Dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses der IAG durch den Abschlussprüfer ist der Aufsichtsrat aufgrund seiner eigenen Prüfung beigetreten. Er hat nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung keine Einwendungen erhoben. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss nebst Lagebericht gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Da die außenstehenden Aktionäre der Gesellschaft aufgrund des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages mit der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, eine jährliche Garantiedividende erhalten, erübrigt sich ein Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands; eine entsprechende Prüfung des Aufsichtsrats entfällt daher.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand der IAG für die im Geschäftsjahr 2022 geleistete Arbeit und den hohen persönlichen Einsatz. Er trägt mit seinem Engagement maßgeblich zum Erfolg der Gesellschaft bei.

Stuttgart, den 18. April 2023

Für den Aufsichtsrat



Frank Berlepp
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Entwicklung der Gesellschaft

Gründung

08. Januar 1923

Tätigkeit

Verwaltung, Vermietung und Entwicklung des eigenen Immobilienvermögens sowie die Beteiligung an anderen Unternehmen. Die Gesellschaft kann Grundstücke aller Art und grundstücksgleiche Rechte erwerben und veräußern sowie ihren Grundbesitz entwickeln und bebauen.

Entwicklung

- 1930** Erstellung Geschäftshaus Königstraße 4 (ehemals WAG - Württembergische Aktiengesellschaft für Bauausführungen).
- 1937** Erstellung Geschäftshäuser Lautenschlagerstraße 22/24.
- 1952** Erstellung Geschäftshaus Lautenschlagerstraße 3.
- 1960** Kulturgebäude Friedrichstraße 23A (Amerikahaus).
- 1968** Erstellung Gebäude Breitwiesenstraße 20/22 in Stuttgart-Möhringen.
- 1968** Bau der Ladengeschäfte auf dem Kleinen Schlossplatz.
- 1970** Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages mit der Kaufhof AG, Köln, über eine Fläche von 3.370 m² (Teilbereich Königstraße 6/Kronenstraße). Zum gleichen Zeitpunkt bestellte die „Württembergische Aktiengesellschaft für Bauausführungen“ (WAG) zugunsten der Kaufhof AG ein Erbbaurecht am angrenzenden Grundstück mit 525 m².
- 1973** Erstellung Gebäude Filderhauptstraße 155 in Stuttgart-Plieningen-Birkach.
- 1973** Erstellung Gebäude Aixheimer Straße 28 in Stuttgart-Sillenbuch (ehemals WAG - Württembergische Aktiengesellschaft für Bauausführungen).
- 1977** Erstellung Kulturgebäude Planetarium, Willy-Brandt-Straße 25.
- 1982** Verkauf der Grundstücke Bolzstraße 8 und 10 sowie der Stephanstraße 34 (Alter Bahnhof).
- 1983** Beginn der Bauarbeiten für ein Geschäftshaus in der Eberhardstraße 35 und 37, Dornstraße 2 (Schwabenzentrum B 3) mit Tiefgarage.
- 1984** Fertigstellung des Geschäftshauses in der Eberhardstraße/Dornstraße.
- 1986** Übertragung des Vermögens der WAG im Wege der Verschmelzung auf unsere Gesellschaft.
- 1987** Verkauf der Gebäude auf dem Kleinen Schloßplatz.
- 1988** Erstellung eines neuen Gebäudes in der Eichstraße 9.
- 1990** Umbau und Aufstockung des Gebäudes Breitwiesenstraße 20/22.
- 1991** Aufstockung des Gebäudes Lautenschlagerstraße 3.
- 1995** Kauf des Grundstücks Nadlerstraße 21.
- 1997** Fertigstellung des Geschäftshauses Nadlerstraße 21.
- 2003** Verkauf des Gebäudes Breitwiesenstraße 20/22.
- 2004** Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages sowie Integration in die LBBW Immobilien GmbH.
- 2005** Veräußerung der Anteile an der Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart AG und an der LBBW Immobilien Management Gewerbe GmbH.
- 2006** Erwerb des Grundstücks Eberhardstraße 35 und 37, Dornstraße 2.
- 2007** Erwerb der Grundstücke Kronprinzstraße 14 und 18.
- 2009** Verkauf des Planetariums an die Stadt Stuttgart wegen Beendigung des Erbbaurechtsvertrages.
- 2011** Verkauf der Gebäude Kronprinzstraße 14 und 18.
- 2011** Übertragung des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages auf die LBBW Immobilien Management GmbH im Zuge der Übernahme der Kapitalanteile durch die LBBW Immobilien Management GmbH von der LBBW Immobilien GmbH.

- 2013** Kauf des Gebäudes Friedrichstraße 23 B.
- 2014** Verkauf des Erbbaurechts Eichstraße 9.
- 2015** Baubeginn Lautenschlager Areal.
- 2020** Fertigstellung Lautenschlager Areal (2015-2017 Lautenschlagerstraße 22/
Friedrichstraße 23 A, 2017-2020 Lautenschlagerstraße 24).
- 2021** Rückgabe des Erbbaurechts Filderhauptstraße 155.

Eigenkapital

Grundkapital € 19.500.000,00.
Es ist eingeteilt in 750.000 Stückaktien, die auf den Inhaber lauten.

Aktionäre

Am Grundkapital der Industriehof-AG von € 19.500.000,00 sind beteiligt
(31. Dezember 2022):

LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart	93,63%
Andere	6,37%

↓ Lautenschlager Areal, Luther Rechtsanwaltsgesellschaft



Grundbesitz

Grundstücke/Art der Nutzung	vermietbare Fläche
Im Eigentum der Erste bis Fünfte Industriefhof Objekt-GmbH:	
Königstraße 4, Laden- und Bürogebäude	1.993 m ²
Lautenschlagerstraße 3, Laden- und Bürogebäude	2.469 m ²
Lautenschlager-Areal, Laden- und Bürogebäude mit Wohnanteil	9.906 m ²
Friedrichstraße 23 B, Laden- und Bürogebäude	1.247 m ²
Aixheimer Straße 28, Verwaltungsgebäude	1.051 m ²
Nadlerstraße 21, Laden- und Bürogebäude	1.122 m ²
Eberhardstraße 35/37, Dornstraße 2, „Schwabenzentrum B 3“, Laden- und Bürogebäude	10.294 m ²
Vermietbare Flächen insgesamt	28.083 m²
<small>hier nur Hauptnutzflächen (Büro, Handel, Gastro, Wohnen) o. Nebennutzflächen (Lager, Stellplätze etc.)</small>	
Vergebene Erbbaurechte (hier Grundstücksgrößen):	
Königstraße 6, an ASSET Verwaltungs-GmbH & Co. Objekt Stuttgart, Königstraße 6 KG	525 m ²
Königstraße 6/4, an ASSET Verwaltungs-GmbH & Co. Objekt Stuttgart, Königstraße 6 KG	3.370 m ²
Grundstücksflächen insgesamt	31.978 m²

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

Lautenschlager Areal, Luther Rechtsanwaltsgesellschaft →



Passiva

	31.12.2022		31.12.2021
	€	€	T€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		19.500.000,00	19.500
II. Kapitalrücklage		2.160.000,00	2.160
III. Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen		1.600.000,00	1.600
IV. Bilanzgewinn		21.641,24	22
		23.281.641,24	23.282
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.187.815,00		3.448
2. Sonstige Rückstellungen	91.600,00		76
		3.279.415,00	3.524
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.090.570,19		11.934
2. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 1.449,14 (Vorjahr T€ 2)	60.556,43		59
		9.151.126,62	11.993
		35.712.182,86	38.799

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.



Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2022

	2022		2021
	€	€	T€
1. Sonstige betriebliche Erträge		329.659,92	376
2. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	81.235,03		116
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 238.739,22 (Vorjahr T€ 394)	244.111,46		402
		325.346,49	518
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen		116.638,86	113
4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen € 246.786,28 (Vorjahr T€ 247)		247.572,28	247
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung € 79.890,00 (Vorjahr T€ 214) davon an verbundene Unternehmen € 68.154,20 (Vorjahr T€ 50)		148.044,20	264
6. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		4.449.076,17	7.445
7. Aufwendungen aus Verlustübernahmen		671.776,36	620
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		119.632,21	120
9. Ergebnis nach Steuern		3.644.870,25	6.433
10. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführter Gewinn		3.644.870,25	6.433
11. Jahresüberschuss/-fehlbetrag		0,00	0
12. Gewinnvortrag		21.641,24	22
13. Bilanzgewinn		21.641,24	22

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

Anhang für 2022

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Industriebhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart (Amtsgericht Stuttgart, HRB 94), für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022, ist nach den handelsrechtlichen Vorschriften für Kapitalgesellschaften i. S. d. §§ 242 ff. HGB und §§ 264 ff. HGB, sowie den Vorschriften des AktG erstellt. Darüber hinaus wurde ein Lagebericht aufgestellt. Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne von § 267 Abs. 1 HGB. Die Erleichterungsmöglichkeiten für kleine Gesellschaften wurden teilweise in Anspruch genommen.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den §§ 266 und 275 HGB, wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren angewandt wurde.

Zwischen der Industriebhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, und der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, bestehen eine Cash-Pooling-Vereinbarung sowie ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag.

Im Interesse der Klarheit und einer besseren Übersichtlichkeit sind nach den gesetzlichen Vorschriften die Vermerke, die wahlweise in Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder Anhang anzubringen sind, überwiegend im Anhang aufgeführt.

Betragsmäßige Angaben im Anhang erfolgen in der Regel in T€.

Die Zahlen des Vorjahres sind in Klammern angegeben.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten (zuzüglich Nebenkosten) oder dem am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Abschreibungen werden vorgenommen, soweit es sich um voraussichtlich dauernde Wertminderungen handelt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sowie die Guthaben bei Kreditinstituten werden mit dem Nominalwert angesetzt. Erkennbaren Ausfallrisiken wird durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (PUC-Methode) ermittelt. Die Berechnungen erfolgten wie im Vorjahr unter Verwendung der Heubeck-Richttafeln 2018 G. Die Abzinsung erfolgte mit dem durchschnittlichen Marktzins bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren. Gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB erfolgte die Abzinsung unter Verwendung des 10-Jahres-Durchschnittssatzes. Der prognostizierte Zinssatz betrug 1,78 % (1,87 %). Den Berechnungen liegt ein Rententrend für laufende Renten von 2,00 % (2,10 %) p.a., ein Rententrend für laufende Renten gemäß Wertsicherungsklausel der Zusatzversorgung von 1,25 % (1,25 %) p.a., eine Steigerung der Beitragsbemessungsgrenze in der gesetzlichen Rentenversicherung um 2,50 % (2,50 %) p.a. und eine Dynamik der anrechenbaren Bezüge von 2,15 % (2,25 %) p.a. zugrunde.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags (d.h. einschließlich zukünftiger Kosten- und Preissteigerungen) angesetzt. Das Abzinsungswahlrecht für Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr wurde nicht in Anspruch genommen.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

III. Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem Anlagespiegel zu ersehen.

Im Anlagevermögen der Gesellschaft werden unter dem Posten Finanzanlagen Anteile an verbundenen Unternehmen bilanziert. Die Zusammensetzung des Anteilbesitzes zum 31. Dezember 2022 ist auf Seite 23 ersichtlich.

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten im Wesentlichen ein Darlehen an ein Tochterunternehmen in Höhe von T€ 8.226 (T€ 8.226) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Daneben sind hier Forderungen gegen Tochterunternehmen in Höhe von T€ 4.449 (T€ 7.445) enthalten, die überwiegend Forderungen aus Ergebnisübernahmen enthalten und eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr haben.

3. Guthaben bei Kreditinstituten

Für die Guthaben bei Kreditinstituten besteht eine Mitzugehörigkeit im Sinne von § 265 Abs. 3 HGB in Höhe von T€ 38 (T€ 37) zu den Forderungen gegen verbundene Unternehmen.

4. Eigenkapital

Das Gezeichnete Kapital in Höhe von T€ 19.500 besteht aus Aktien, die auf den Inhaber lauten. Sie sind in 750.000 Aktien (Stückaktien) eingeteilt. Jede Stückaktie gewährt eine Stimme.

5. Pensionsrückstellungen

Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 Satz 1 HGB zwischen dem Ansatz der Pensionsrückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren beträgt zum Abschlussstichtag T€ 105 (T€ 178).

6. Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung und Laufzeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen

Aufgrund der bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge wurden Gewinne von Tochterunternehmen in Höhe von T€ 4.449 (T€ 7.445) und Verluste in Höhe von T€ 672 (T€ 620) übernommen.

2. Aufwendungen aus Gewinnabführung

Die Aufwendungen aus der Gewinnabführung an die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, betragen T€ 3.645 (T€ 6.433).

V. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Die Gesellschaft haftet gesamtschuldnerisch für Verpflichtungen aus den Anstellungsverträgen der

Vorstandsmitglieder mit der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, sowie der Geschäftsführer der LBBW Immobilien Management Gewerbe GmbH, Stuttgart. Die sich daraus ergebende gesamtschuldnerische Haftung aus den Pensionsverpflichtungen für die Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, ist zum Bilanzstichtag vollständig über die Pensionsrückstellungen abgedeckt.

Des Weiteren nimmt die Gesellschaft mit weiteren Unternehmen der LBBW Immobilien-Gruppe an einem Kontenpooling teil. Die Gesellschaft haftet hierbei gesamtschuldnerisch für alle Ansprüche der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz, die sich aus den in das Kontenpooling einbezogenen Konten der beteiligten Gesellschaften ergeben. Aufgrund der derzeitigen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie der erwartenden zukünftigen Entwicklung der beteiligten Gesellschaften ist mit keiner Inanspruchnahme aus der gesamtschuldnerischen Haftung zu rechnen.

Gemäß § 73 AO haftet die Gesellschaft als Organgesellschaft für die im Rahmen der umsatz- und ertragsteuerlichen Organschaft bestehenden Steuerverbindlichkeiten des Organträgers. Das Risiko der Inanspruchnahme wird infolge der guten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Organträgers als gering eingestuft.

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen für die Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, sonstige finanzielle Verpflichtungen aus einem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, in Höhe von T€ 22 (T€ 22). Der Vertrag verlängert sich jeweils um ein Kalenderjahr, wenn er nicht 6 Monate vor Ablauf der jeweiligen Laufzeit schriftlich gekündigt wird.

3. Gesellschafterstruktur der Industriefhof-Aktiengesellschaft

Die Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, befindet sich im Mehrheitsbesitz der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, mit der seit dem 11. Mai 2004 ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag besteht.

Aufgrund dieses Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags wird der gesamte Gewinn der Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, an die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, abgeführt. Verluste sind durch die

LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, auszugleichen. Die übrigen Aktionäre der Gesellschaft erhalten von der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, als Ausgleich eine festgelegte Garantiedividende je Anteil.

Zum 31. Dezember 2022 hält die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, 93,63% der Anteile an der Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart.

4. Personal

Die Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, verfügt über kein eigenes Personal.

Die Besorgung der Geschäfte der Gesellschaft erfolgt durch Mitarbeiter der LBBW Immobilien Asset Management GmbH, Stuttgart, sowie der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart.

5. Aufsichtsrat

Frank Berlepp, Seeheim-Jugenheim
Vorsitzender des Aufsichtsrats
Sprecher der Geschäftsführung der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart

Dieter Hildebrand, Weissach im Tal
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
Mitglied des Aufsichtsrats in mehreren Unternehmen

Alexander Sieber, München
Mitglied des Aufsichtsrats
Geschäftsführer der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart

6. Gesamtbezüge des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsratsgremiums betragen T€ 8 (T€ 8).

7. Vorstand

Franz Kootz, Stuttgart
Diplom-Kaufmann
(bis zum 30.09.2022)

Hakan Schmitzer, München
Diplombauingenieur (FH)

Christian Sailer, Stuttgart
Diplombetriebswirt (FH)
(seit dem 01.01.2023)

8. Kapitalanteile der Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart

Die Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, besitzt folgende unmittelbare Kapitalanteile an anderen Unternehmen:

Anteile beteiligte Unternehmen	Anteil am Kapital	Eigenkapital 31.12.2022 T€
Erste Industriefhof Objekt-GmbH, Stuttgart	100,00%	475
Zweite Industriefhof Objekt-GmbH, Stuttgart	100,00%	19.826
Dritte Industriefhof Objekt-GmbH, Stuttgart	100,00%	702
Vierte Industriefhof Objekt-GmbH, Stuttgart	100,00%	1.177
Fünfte Industriefhof Objekt-GmbH, Stuttgart	100,00%	575

Aufgrund der bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge wurden die Ergebnisse der Objekt-Gesellschaften von der Industriefhof-Aktiengesellschaft übernommen.

9. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft eingetreten.

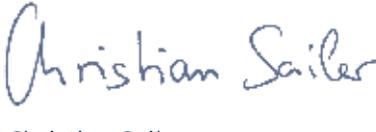
10. Konzernabschluss

Der Jahresabschluss der Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart wird in den Konzernabschluss der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz, einbezogen. Die Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz stellt einen Konzernabschluss für den größten und den kleinsten Kreis von Unternehmen auf. Der Konzernabschluss der Landesbank Baden-Württemberg wird entsprechend den gesetzlichen Vorschriften beim Bundesanzeiger eingereicht.

Stuttgart, den 27. Februar 2023

Industriefhof-Aktiengesellschaft

Der Vorstand


Christian Sailer


Hakan Schmitzer

↓ Lautenschlager Areal, Luther Rechtsanwaltsgesellschaft



Anlagespiegel

Anschaffungskosten

	Stand 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2022
	€	€	€	€
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	22.813.814,34	0,00	0,00	22.813.814,34
	22.813.814,34	0,00	0,00	22.813.814,34

Verbindlichkeitspiegel

2022

	davon Restlaufzeit				Summe
	31.12.2022	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	mehr als fünf Jahre	
	€	€	€	€	€
1. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.090.570,19	9.090.570,19	0,00	0,00	9.090.570,19
2. Sonstige Verbindlichkeiten	60.556,43	60.556,43	0,00	0,00	60.556,43
Gesamtbetrag	9.151.126,62	9.151.126,62	0,00	0,00	9.151.126,62
Zugehörigkeit zu anderen Posten	31.12.2022	davon gegenüber Gesellschaftern			
1. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.090.570,19	8.418.793,83			
2. Sonstige Verbindlichkeiten	60.556,43	0,00			
	9.151.126,62	8.418.793,83			

zu 1.: LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart

Abschreibung

Stand 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2022
€	€	€	€
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00

Buchwerte

Stand 31.12.2022	Stand 31.12.2021
€	€
22.813.814,34	22.813.814,34
22.813.814,34	22.813.814,34

2021

31.12.2021	davon Restlaufzeit			Summe
	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	mehr als fünf Jahre	
€	€	€	€	€
11.934.131,12	11.934.131,12	0,00	0,00	11.934.131,12
58.771,31	58.771,31	0,00	0,00	58.771,31
11.992.902,43	11.992.902,43	0,00	0,00	11.992.902,43
31.12.2021	davon gegenüber Gesellschaftern			
11.934.131,12	11.313.683,48			
58.771,31	0,00			
11.992.902,43	11.313.683,48			

zu 1.: LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart

Bestätigungsvermerk

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der

Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeits, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der

Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, den 1. März 2023

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Thomas Traub
Wirtschaftsprüfer

Katrin Froese-Hasenmaier
Wirtschaftsprüferin

Industriehof-Aktiengesellschaft

Ein Unternehmen der LBBW Immobilien-Gruppe

Industriehof-Aktiengesellschaft

Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

Telefon 0711 2177-4256
Telefax 0711 2177-4212

www.bahnhofplatzgesellschaften.de
info@bahnhofplatzgesellschaften.de

