



BAHNHOFPLATZGESELLSCHAFTEN

# Geschäftsbericht

## 2021

Industriehof-Aktiengesellschaft

Ein Unternehmen der LBBW Immobilien-Gruppe



# Inhalt

Organe	3
Kennzahlen 2017-2021	4
Lagebericht	6
Bericht des Aufsichtsrats	10
Entwicklung der Gesellschaft	12
Grundbesitz	14
Bilanz	16
Gewinn- und Verlustrechnung	19
Anhang	20
Bestätigungsvermerk	26

# Vorstand



**Tobias Thumm  
Leonberg**

Immobilienfachwirt (IHK)  
bis 31.08.2021



**Franz Kootz  
Stuttgart**

Diplom-Kaufmann



**Hakan Schmitzer  
München**

Diplom-Bauingenieur (FH)  
seit 15.11.2021

# 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 seit 04.03.2021  
Mitglied der Geschäftsführung der  
LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart

# Kennzahlen

von 2017 bis 2021

	2021	2020	2019	2018	2017
<b>Bilanzsumme in T€</b>	38.799	37.249	38.842	35.738	48.875
<b>Eigenkapital in T€</b>	23.282	23.282	23.282	23.282	23.282
<b>Eigenkapitalquote</b>	60,0%	62,5%	59,9%	65,1%	47,6%
<b>Erträge aus Beteiligungen in T€</b> (inkl. Ergebnis aus Ergebnisabführungsverträgen)	6.825	5.987	6.321	3.435	2.480
<b>Ergebnis vor Steuern in T€</b>	6.553	5.829	6.129	3.575	1.630
<b>Leerstandsquote Tochtergesellschaften zum 31.12.</b>	6,0%	5,1%	2,5%	1,5%	3,6%
<b>Anzahl Aktien</b>	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000
<b>Brutto-Garantiedividende je Aktie in €</b>	15,97	15,97	15,97	15,97	15,97

Lautenschlager Areal →





Luther





# Lagebericht

## Geschäfts- und Rahmenbedingungen

### Entwicklung des wirtschaftlichen Umfelds

Im Jahr 2021 hat sich die deutsche Volkswirtschaft vom coronabedingten, teilweise massiven Einbruch des Vorjahres etwas erholt, wenngleich weniger deutlich als ursprünglich erwartet. Laut der ersten amtlichen Schätzung des Statistischen Bundesamts ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2021 um 2,7% gewachsen, nach einem Minus von 4,6% im Jahr 2020. In der Betrachtung nach Wirtschaftszweigen zeigten staatliche Ausgaben, der Einzelhandel und das Import-/Exportgeschäft überwiegend Zuwächse. Hierbei schlug auch ein beachtenswerter Effekt im Bereich Dienstleistungsexporte zu Buche, dem sogenannten BioNTech-Effekt, bei dem erstmals Lizenznahmen des deutschen Impfstoffentwicklers einfließen. Andererseits haben globale Lieferengpässe und Materialknappheit und der damit einhergehende Preisdruck wichtige Industriezweige, wie das Baugewerbe, beeinträchtigt.

Zuletzt wurde auch der private Verbrauch durch die deutlich gestiegene (Energiepreis-) Inflation und die vierte Corona-Welle belastet. Eine positive Trendwende am Arbeitsmarkt hat zur Jahresmitte 2021 eingesetzt. Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit) sind merklich gesunken. Im Jahresmittel waren circa 2,6 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, was einer Arbeitslosenquote von 5,7% entspricht. Die Zahl der Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland blieb mit rund 45 Millionen nahezu unverändert gegenüber dem Vorjahr.

Die derzeitigen Prognosen gehen von einer weiteren Konjunkturerholung für das Jahr 2022 aus. Mit Blick auf die hohe Inflationsrate wird allerdings erst im Jahresverlauf eine allmähliche Entspannung erwartet. Beim BIP wird mit einem Wachstum von 3,6% gerechnet. Allerdings sind die Auswirkungen des Russland-Ukraine-Konflikts derzeit schwer einzuschätzen und in den Prognosen nicht vollumfänglich berücksichtigt.

### Immobilienmarkt

Der deutsche Immobilienmarkt hat alle Erwartungen für 2021 übertroffen. Neben bereits sehr guten Vorquartalen sorgte das fulminante Schlussquartal (mit dem höchsten bislang erfassten Umsatz in einem Quartal) endgültig für ein neues Spitzenergebnis von etwa € 111 Mrd. – gleichbedeutend einem Plus von 36% gegenüber 2020. Es dokumentiert die Attraktivität des soliden deutschen Immobilienmarktes, der nach wie vor von mangelnden renditebringenden Alternativen und einer hohen Liquidität profitiert. Obwohl die Pandemie weiterhin präsent ist, stabilisierte sich der Gewerbeimmobilienmarkt mit fast € 59 Mrd. auf einem sehr hohen Niveau. Im Vergleich der Nutzungsarten und allen Unsicherheiten zum Trotz, bleiben Büros mit einem Anteil von knapp 48% die beliebteste Asset-Klasse. Dahinter entwickelten sich Logistikimmobilien mit rund 15% und Einzelhandelsimmobilien mit rund 14% weiter dynamisch.

Wie schon im Vorjahr erwiesen sich mehrere Großtransaktionen, milliardenschwere Portfolio Deals und M&A-Aktivitäten als Volumentreiber. Zusätzlich führte aber auch eine beachtliche Summe an Einzeldeals zu dem hohen Transaktionsvolumen. Angesichts der anhaltend hohen Bautätigkeit und eines zeitweise verhaltenen Büroflächenumsatzes, ist der Leerstand wieder angestiegen. Zum Jahresende 2021 erreichte die gemittelte Leerstandsquote für Büroimmobilien über die Top-7-Städte 4,5% (2020: 3,7%).

Präferiertes Anlageziel der Investoren blieben die großen und wichtigen Investmentzentren, die mit einem registrierten Jahresumsatz von gut € 37 Mrd. ihren Vorjahreswert um 14% übertrafen. Erfreulich ist vor allem, dass fast alle ein starkes Transaktionsplus für sich verbuchen konnten. Die Büro-Spitzenmieten präsentierten sich im Jahresverlauf stabil mit steigender Tendenz. Die großen deutschen Metropolen werden auch international als sichere Häfen angesehen.

Mit einem gewerblichen Transaktionsvolumen von knapp € 1,9 Mrd. verzeichnete der Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt im Jahr 2021 den zweithöchsten Wert, der in der Landeshauptstadt jemals umgesetzt wurde. Lediglich im Rekordjahr 2018 lag das Transaktionsvolumen in Stuttgart

mit rund € 2,2 Mrd. noch etwas höher. Geprägt wurde das hohe Transaktionsvolumen insbesondere durch ein äußerst lebhaftes Schlussquartal, in dem für mehr als € 1 Mrd. gewerbliche Immobilien ihren Besitzer wechselten.

Der Bürovermietungsmarkt der Landeshauptstadt war auch im Jahr 2021 von den Auswirkungen der Coronapandemie geprägt. So übertraf der Flächenumsatz mit rund 157.400 m<sup>2</sup> bis zum Jahresende nur geringfügig das unterdurchschnittliche Ergebnis des Vorjahres von 139.500 m<sup>2</sup>. Zurückzuführen ist der im Vergleich zu den Vor-Corona-Jahren niedrigere Flächenumsatz insbesondere auf die geringe Anzahl von Großdeals über 5.000 m<sup>2</sup>. Das weiterhin geringe Flächenangebot verhinderte über das gesamte Jahr hinweg bei den Mietpreisen eine rückläufige Entwicklung. So bleibt die Zahlungsbereitschaft der Mieter trotz coronabedingter Unsicherheiten auf hohem Niveau.

Der Leerstand verharrte über das gesamte Jahr hinweg auf einem konstant niedrigen Niveau, sodass auch zum Ende des 4. Quartals 2021, bei einem Flächenbestand von rund 8,26 Mio. m<sup>2</sup> ein Leerstand von nur circa 268.400 m<sup>2</sup> verzeichnet werden konnte. So wurde gegenüber dem Vorjahreswert von 3,0% lediglich eine leichte Erhöhung der Leerstandsquote um 20 Basispunkte auf 3,2% verzeichnet.

### **Organisatorische Eingliederung in die LBBW Immobilien Management GmbH**

Die Industriefhof-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 Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, und der LBBW Immobilien Management GmbH,

Stuttgart, besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag.

Das gezeichnete Kapital der Industriefhof-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 Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, hat ihr Vermögen an Grundstücken mit Geschäftsbauten auf Tochtergesellschaften übertragen. Daher wird der Geschäftsverlauf der Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, ganz wesentlich von der Entwicklung der operativen Geschäftstätigkeit der Erste bis Fünfte Industriefhof Objekt-GmbHs, 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 Industriefhof-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€ 11.993 (Vorjahr: T€ 10.629) und Eigenkapital in Höhe von T€ 23.282 (Vorjahr: T€ 23.282).

Das Ergebnis vor Steuern der Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, beträgt T€ 6.553 (Vorjahr: T€ 5.829). Dieses resultiert im Wesentlichen aus den Ergebnisabführungen der Erste bis Fünfte Industriefhof Objekt-GmbHs (Tochtergesellschaften) in Höhe von T€ 6.825 (Vorjahr: T€ 5.987).

Der Anstieg der Ergebnisabführungen der Tochtergesellschaften um rd. € 0,8 Mio. in 2021, ist im Wesentlichen auf einen positiven Einmaleffekt aus der Rückgabe des Erbbaurechts der

Filderhauptstraße 155 in Stuttgart-Plieningen (€ 2,8 Mio.), bei um € 1,8 Mio. erhöhten Abschreibungen zurückzuführen. Der Anstieg der Abschreibungen resultiert aus der Fertigstellung des Lautenschlager Areals im Jahr 2020.

Die operative Entwicklung der Tochtergesellschaften im Geschäftsjahr 2021 hat unsere Erwartungen erfüllt. Deren Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (Vermietung und Erbbaurecht) liegen mit T€ 10.472 (Vorjahr: T€ 9.726) über Vorjahresniveau. Dies resultiert im Wesentlichen aus den, im Vergleich zum Vorjahr, gestiegenen Erlösen des Lautenschlager Areals. Hier wurde die Projektentwicklung planmäßig 2020 fertiggestellt, so dass 2021 die Erlöse der vermieteten Flächen erstmals über das komplette Jahr vereinnahmt wurden.

Die Belastungen durch die Covid-19-Pandemie betragen insgesamt im Geschäftsjahr 2021 T€ 126 (Vorjahr: T€ 229). Sie betreffen im Wesentlichen Wertberichtigungen von Forderungen.

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 Identifizie-

rung 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 abzusenkten.

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

Alle Themen, die den Immobilienmarkt im Vorjahr begleitet haben, bleiben auch 2022 erhalten. In vielen Bereichen der Lebens- und (Büro-) Arbeitswelt wird der Immobilienmarkt mit neuen Herausforderungen und verschärften regulatorischen Anforderungen konfrontiert, darunter die ESG-Konformität als marktbeeinflussende Größe und die jüngst in Kraft getretene Taxonomieverordnung. Dies bedeutet zunächst steigende Risiken – aber auch eine Vielzahl an Investitionsmöglichkeiten, insbesondere im Neubausegment und in der Bestandssanierung. Ungeachtet dessen schätzen Investoren Deutschland als einen der weltweit etabliertesten Märkte mit sicheren Investitionschancen, vorzugsweise in Büro- (vor allem im Core-Segment) und Wohnimmobilien sowie in die Wohnungsvermietung.

Auch im Jahr 2022 ist in Deutschland mit einem im langjährigen Vergleich überdurchschnittlichen Transaktionsvolumen zu rechnen. Es stehen viele private und institutionelle

Investoren unter Liquiditätsdruck, so dass entsprechend viel Kapital in die Investmentmärkte fließt. Selbst bei einer längerfristig höheren Inflation und möglicherweise leicht steigenden Zinsen, wären die Finanzierungsbedingungen immer noch günstig, sodass Immobilieninvestitionen unter Chance-Risiko-Aspekten weiterhin attraktiv bleiben.

Steigende Neuvermietungszahlen belegen, dass trotz anhaltender Corona-Pandemie und der sich etablierenden Homeoffice-Nutzung, das Büro ein gefragter und wichtiger Mittelpunkt für die Beschäftigten bleibt. In der Debatte setzt sich mittlerweile die Erkenntnis durch, dass Unternehmen moderne, repräsentative Büros mit intelligenten Konzepten und Wohlfühlmerkmalen brauchen. Damit einhergehend wird sich das Mietpreinsniveau stabil, mit steigender Tendenz, präsentieren, die Renditen im Einzelfall nochmal leicht nachgeben.

Bestätigend und ein Indiz hierfür ist die hohe Anzahl an Mietvertragsabschlüssen im Jahr 2021 im Stuttgarter Bürovermietungsmarkt. Für das Jahr 2022 ist daher eine anziehende Büroflächennachfrage zu erwarten, verbunden mit einem Anstieg des Mietpreinsniveaus gegenüber 2021. Zudem wird der Anteil der Großdeals am Büroflächenumsatz wieder zunehmen. Vor diesem Hintergrund kann für das Jahr 2022 ein, gegenüber dem Jahr 2021, ansteigender Büroflächenumsatz prognostiziert werden, wenngleich das Vor-Corona-Niveau wohl noch nicht erreicht werden wird.

Beim Anlagebestand der Gesellschaft bestehen wesentliche Chancen und Risiken in der Wertveränderung der Gewerbeimmobilien. Vor dem Hintergrund der anhaltenden Corona-Pandemie bzw. deren Auswirkungen erweisen sich derzeit vor allem Einzelhandelsimmobilien, die besonders unter den Lockdown-bedingten Schließungen gelitten haben, als problematisch.

Auf dieser Grundlage rechnen wir für die Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, für 2022 mit einem Ergebnis vor Ertragsteuern in Höhe von € 2,6 Mio.

Stuttgart, den 28. Februar 2022

Der Vorstand



Franz Kootz



Hakan Schmitzer

# Bericht des Aufsichtsrats

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

im Geschäftsjahr 2021 hat der Aufsichtsrat der Industriebau-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 vier Aufsichtsratssitzungen statt.

Am 08. März 2021 fand aufgrund der gerichtlichen Bestellung von Herrn Alexander Sieber zum Mitglied des Aufsichtsrats eine konstituierende Aufsichtsratssitzung statt, in der beschlossen wurde, dass Herr Frank Berlepp weiterhin Vorsitzender und Herr Dieter Hildebrand weiterhin stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats bleibt.

Am 28. April 2021 hat der Aufsichtsrat im Beisein des Abschlussprüfers den Jahresabschluss 2020 mit dem Vorstand und den Prüfern erörtert und anschließend gebilligt. Der Jahresabschluss war damit festgestellt. Der Vorstand berichtete über die Geschäftsentwicklung im 4. Quartal 2020 sowie die Leerstände. Außerdem wurden der Bericht des Aufsichtsrats und die Tagesordnung der Hauptversammlung am 22. Juni 2021, einschließlich Wahlvorschläge für die Aufsichtsratswahl (Herr Alexander Sieber) und 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 in der Fassung des Gesetzes zur weiteren Verkürzung des Restschuldbefreiungsverfahrens und zur Anpassung pandemiebedingter Vorschriften im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins- und Stiftungsrecht sowie im Miet- und Pachtrecht vom 22. Dezember 2020 („COVID-19-Gesetz“) virtuell stattfindet.

Da die Hauptversammlung Herrn Alexander Sieber in den Aufsichtsrat wählte, fand am 22. Juni 2021 erneut eine konstituierende Sitzung statt, in der beschlossen wurde, dass

Herr Frank Berlepp weiterhin Vorsitzender und Herr Dieter Hildebrand weiterhin stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats bleibt.

In der Sitzung am 07. Dezember 2021 informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über die geschäftliche Entwicklung im 3. Quartal 2021 und über die Leerstandsrisiken. Die Mittelfristplanung 2022–2026 wurde mit dem Vorstand erörtert und beschlossen.

## **Veränderungen im Aufsichtsrat und im Vorstand**

Nachdem Herr Michael Nagel sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrats mit Wirkung zum Ablauf des 31. Dezember 2020 niederlegte, wurde Herr Alexander Sieber auf Antrag des Vorstands vom Amtsgericht Stuttgart mit Beschluss vom 04. März 2021 zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt. Die Hauptversammlung wählte am 22. Juni 2021 Herrn Alexander Sieber für die verbleibende Amtszeit in den Aufsichtsrat.

Herr Tobias Thumm legte sein Amt als Mitglied des Vorstands mit Wirkung zum Ablauf des 31. August 2021 nieder.

Herr Hakan Schmitzer ist mit Wirkung zum 15. November 2021 zum Mitglied des Vorstands bestellt worden.

## **Jahresabschluss 2021**

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der IAG für das Geschäftsjahr 2021 wurde unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts von der Deloitte GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, geprüft, die von der Hauptversammlung am 22. Juni 2021 zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2021 gewählt und vom Aufsichtsrat mit der Prüfung beauftragt wurde. Der Abschlussprüfer hat den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss 2021 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 13. April 2022 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 2021 geleistete Arbeit und den hohen persönlichen Einsatz. Er trägt mit seinem Engagement maßgeblich zum Erfolg der Gesellschaft bei.

Stuttgart, den 13. April 2022

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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>.
- 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.



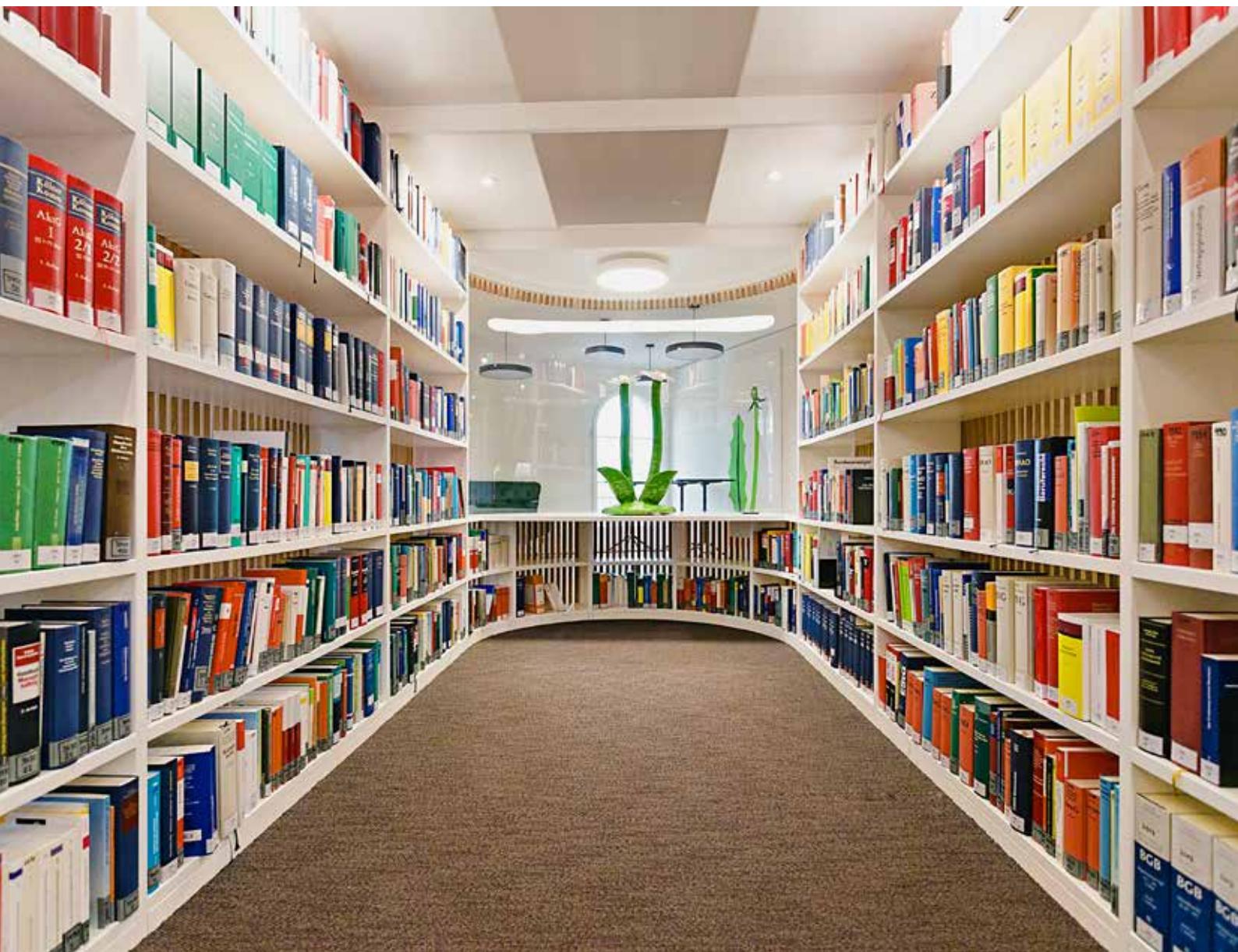
- 2013** Kauf des Gebäudes Friedrichstraße 23 B.
- 2014** Verkauf des Erbbaurechts Eichstraße 9.
- 2015** Baubeginn Lautenschlager Areal.
- 2020** Fertigstellung Lautenschlager Areal (2015-2017 Lautenschlagerstraße 22/  
Friedrichstraße 23 A, 2017-2020 Lautenschlagerstraße 24).

**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 2021):

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

↓ Lautenschlager Areal, Luther Rechtsanwaltsgesellschaft



# Grundbesitz

Grundstücke/Art der Nutzung	vermietbare Fläche
<b>Im Eigentum der Erste bis Fünfte Industriefhof Objekt-GmbH:</b>	
Königstraße 4, Laden- und Bürogebäude	1.991 m <sup>2</sup>
Lautenschlagerstraße 3, Laden- und Bürogebäude	2.469 m <sup>2</sup>
Lautenschlager-Areal, Laden- und Bürogebäude mit Wohnanteil Projektentwicklung Lautenschlager Areal	9.906 m <sup>2</sup>
Friedrichstraße 23 B, Laden- und Bürogebäude	1.247 m <sup>2</sup>
Aixheimer Straße 28, Verwaltungsgebäude	1.051 m <sup>2</sup>
Nadlerstraße 21, Laden- und Bürogebäude	1.122 m <sup>2</sup>
Eberhardstraße 35/37, Dornstraße 2, „Schwabenzentrum B 3“, Laden- und Bürogebäude	10.258 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme</b>	<b>28.045 m<sup>2</sup></b>
<b>Eingeräumte Erbbaurechte:</b>	
Filderhauptstraße 155, (Teilerbbaurecht 91/100) Laden- und Bürogebäude	0 m <sup>2</sup>
<b>Vermietbare Flächen insgesamt</b>	<b>28.045 m<sup>2</sup></b>
<small>*hier nur Hauptnutzflächen (Büro, Handel, Gastro, Wohnen) o. Nebennutzflächen (Lager, Stellplätze etc.)</small>	
<b>Vergebene Erbbaurechte (hier Grundstücksgrößen):</b>	
Kronenstraße 6, an ASSET Verwaltungs-GmbH & Co. Objekt Stuttgart, Königstraße 6 KG	525 m <sup>2</sup>
Königstraße 6/4, an ASSET Verwaltungs-GmbH & Co. Objekt Stuttgart, Königstraße 6 KG	3.370 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksflächen insgesamt</b>	<b>31.940 m<sup>2</sup></b>

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

Eberhardstraße 35-37, Bikewerkstatt →





MONDRAKER



BIKE



# Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva	31.12.2021		31.12.2020
	€	€	T€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen		22.813.814,34	22.814
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	15.671.566,50		14.213
2. Sonstige Vermögensgegenstände	276.277,47		184
		15.947.843,97	
<b>II. Guthaben bei Kreditinstituten</b>		36.878,44	36
		15.984.722,41	14.433
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		872,92	2
		<b>38.799.409,67</b>	<b>37.249</b>



## Passiva

	31.12.2021		31.12.2020
	€	€	T€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		19.500.000,00	19.500
<b>II. Kapitalrücklage</b>		2.160.000,00	2.160
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
Andere Gewinnrücklagen		1.600.000,00	1.600
<b>IV. Bilanzgewinn</b>		21.641,24	22
		23.281.641,24	23.282
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.448.676,00		3.231
2. Sonstige Rückstellungen	76.190,00		107
		3.524.866,00	3.338
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	11.934.131,12		10.572
2. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 1.884,92 (Vorjahr T€ 2)	58.771,31		57
		11.992.902,43	10.629
		<b>38.799.409,67</b>	<b>37.249</b>

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.



KIEFER-  
ORTHO  
B

Syndrum



# Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

	2021		2020
	€	€	T€
1. Sonstige betriebliche Erträge		376.402,32	152
2. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	115.653,24		116
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 393.934,50 (Vorjahr T€ 13)	402.239,85		19
		517.893,09	135
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen		113.347,00	149
4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen € 246.786,28 (Vorjahr T€ 247)		246.786,28	248
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung € 214.258,00 (Vorjahr T€ 212) davon an verbundene Unternehmen € 49.999,66 (Vorjahr T€ 61)		264.257,66	274
6. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		7.445.357,23	5.987
7. Aufwendungen aus Verlustübernahmen		620.447,64	0
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		119.633,35	120
9. Ergebnis nach Steuern		6.432.967,09	5.709
10. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführter Gewinn		6.432.967,09	5.709
11. Jahresüberschuss/-fehlbetrag		0,00	0
12. Gewinnvortrag		21.641,24	22
13. Bilanzgewinn		<b>21.641,24</b>	<b>22</b>

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

# Anhang für 2021

## I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart (Amtsgericht Stuttgart, HRB 94), für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021, 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 Industriefhof-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 1,87 % (2,30 %). Den Berechnungen liegt ein Rententrend für laufende Renten von 2,10 % (1,30 %) 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 2,25 % (1,45 %) 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 2021 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€ 7.445 (T€ 5.987) 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€ 37 (T€ 36) 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€ 178 (T€ 212).

#### 6. Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung und Laufzeiten sowie die Mitzugehörigkeit zu den Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

### IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### 1. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen und Aufwendungen aus Verlustübernahmen

Aufgrund der bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge wurden Gewinne von Tochterunternehmen in Höhe von T€ 7.445 (T€ 5.987) und Verluste in Höhe von T€ 620 (T€ 0) übernommen.

#### 2. Aufwendungen aus Gewinnabführung

Die Aufwendungen aus der Gewinnabführung an die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, betragen T€ 6.433 (T€ 5.709).

### 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 2021 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 (seit dem 04.03.2021)  
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  
Kaufmännisches Ressort

Tobias Thumm, Leonberg  
Immobilienfachwirt (IHK)  
Operatives Ressort  
(bis zum 31.08.2021)

Hakan Schmitzer, München  
Diplombauingenieur (FH)  
Operatives Ressort  
(seit dem 15.11.2021)

## 8. Kapitalanteile der Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart

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

<u>Anteile beteiligte Unternehmen</u>	<u>Anteil am Kapital</u>	<u>Eigenkapital 31.12.2021 T€</u>
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. Dieser wird entsprechend den gesetzlichen Vorschriften beim Bundesanzeiger eingereicht.

Stuttgart, den 28. Februar 2022

Industriefhof-Aktiengesellschaft

Der Vorstand

Franz Kootz

Hakan Schmitzer

↓ Lautenschlager Areal, Luther Rechtsanwaltsgesellschaft



# Anlagespiegel

## Anschaffungskosten

	Stand 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2021
	€	€	€	€
<b>Finanzanlagen</b>				
Anteile an verbundenen Unternehmen	22.813.814,34	0,00	0,00	22.813.814,34
	<b>22.813.814,34</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>22.813.814,34</b>

# Verbindlichkeitspiegel

2021

	Bilanzausweis: 31.12.2021	2022	2023-2026	Rest	Summe
	€	€	€	€	€
1. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	11.934.131,12	11.934.131,12	0,00	0,00	11.934.131,12
2. Sonstige Verbindlichkeiten	58.771,31	58.771,31	0,00	0,00	58.771,31
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>11.992.902,43</b>	<b>11.992.902,43</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>11.992.902,43</b>
<b>Zugehörigkeit zu anderen Posten</b>	<b>31.12.2021</b>	davon gegenüber Gesellschaftern			
1. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	11.934.131,12	11.313.683,48			
2. Sonstige Verbindlichkeiten	58.771,31	0,00			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>11.992.902,43</b>	<b>11.313.683,48</b>			

zu 1.: LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart



### Abschreibung

Stand 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2021
€	€	€	€
0,00	0,00	0,00	0,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

### Buchwerte

Stand 31.12.2021	Stand 31.12.2020
€	€
22.813.814,34	22.813.814,34
<b>22.813.814,34</b>	<b>22.813.814,34</b>

### 2020

Bilanzausweis: 31.12.2020	2021	2022-2025	Rest	Summe
€	€	€	€	€
10.572.413,60	10.572.413,60	0,00	0,00	10.572.413,60
56.598,95	56.598,95	0,00	0,00	56.598,95
<b>10.629.012,55</b>	<b>10.629.012,55</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10.629.012,55</b>
<b>31.12.2020</b>	davon gegenüber Gesellschaftern			
10.572.413,60	10.572.413,60			
56.598,95	0,00			
<b>10.629.012,55</b>	<b>10.572.413,60</b>			

zu 1.: LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart

# Bestätigungsvermerk

## Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen 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 in 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 - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen 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 unsere Prüfungsurteile 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, 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 dieser Systeme 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, 28. Februar 2022

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](http://www.bahnhofplatzgesellschaften.de)  
[info@bahnhofplatzgesellschaften.de](mailto:info@bahnhofplatzgesellschaften.de)

