



Industriebhof-Aktiengesellschaft

Geschäftsbericht 2015

Inhalt

- 3 Organe
- 6 Lagebericht
- 10 Bericht des Aufsichtsrats
- 12 Entwicklung der Gesellschaft
- 13 Grundbesitz
- 14 Bilanz
- 17 Gewinn- und Verlustrechnung
- 18 Anhang
- 26 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Vorstand



Wolfgang Eitel

Tobias Thumm

Wolfgang Eitel
Remseck
Jurist (Assessor)

Tobias Thumm
Leonberg
Immobilienfachwirt (IHK)

Aufsichtsrat

Michael Nagel
Bad Homburg v. d. Höhe
Vorsitzender des Aufsichtsrats
Vorsitzender der Geschäftsführung der
LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart

Dieter Hildebrand
Weissach im Tal
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
Leiter des Marktbereichs Immobilienkunden Deutschland
der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe,
Mannheim und Mainz

Frank Berlepp
Seeheim-Jugenheim
Mitglied des Aufsichtsrats
Geschäftsführer der LBBW Immobilien Management GmbH,
Stuttgart

Eberhardstraße 35/37





ANNE KORN

ANNE KORN

U

FASHIO

Lagebericht

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Entwicklung des wirtschaftlichen Umfelds

Der verhaltene Aufschwung, in dem sich die deutsche Wirtschaft seit einiger Zeit befindet, wird sich nach der ifo Konjunkturprognose 2015–2017 fortsetzen. Nach den ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das reale Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2015 um 1,7% höher als im Vorjahr. In den Jahren 2016 und 2017 wird voraussichtlich mit einem Anstieg zwischen 1,7% und 1,9% gerechnet. Der private Konsum wird weiterhin die Stütze des Aufschwungs bleiben, der durch die erneut gesunkenen Rohölpreise, steigende Arbeits- und Transfereinkommen und eine per Saldo sinkende Steuer- und Abgabenbelastung der Haushalte befördert wird. Zudem erhöht die Finanz- und Sozialpolitik ihre expansiven Impulse, nicht zuletzt aufgrund der im Zusammenhang mit der Flüchtlingsmigration deutlich steigenden staatlichen Konsumausgaben und Transfers.

Immobilienmarkt

Das Jahr 2015 verlief für den Stuttgarter Büovermietungsmarkt sehr lebhaft (Marktbericht 2015/2016 Colliers International). Mit einem Flächenumsatz von ca. 290.500 m² endete das Jahr 2015 für den Stuttgarter Büovermietungsmarkt (inklusive Leinfeld-Echterdingen) mit dem höchsten jemals in Stuttgart erzielten Umsatzergebnis.

Nachdem sich die Entwicklung des Leerstands an Büroflächen seit 2010 rückläufig zeigt, bestätigte sich dieser Trend auch im Jahr 2015. So sank die Angebotsfläche im Jahr 2015 um weitere 44.000 m² auf aktuell ca. 270.200 m². Bei einem gesamten Flächenbestand von ca. 7,6 Mio. m² verringerte sich der Leerstand in Stuttgart auf eine Quote von 3,5%.

Obwohl auch im Jahr 2015 die meisten Mietverträge in den niedrigen Preissegmenten abgeschlossen wurden, stieg die Spitzenmiete bei herausragenden Objekten auf 22,80 €/m² an. Die Entwicklung der Durchschnittsmieten ist indes von 12,60 €/m² auf 12,10 €/m² gefallen, was sich durch einige sehr großflächige Mietverträge im niedrigpreisigen Mietsegment bis 10,00 €/m² erklärt.

Organisatorische Eingliederung in die LBBW Immobilien Management GmbH

Die Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, sowie ihre Schwestergesellschaften, die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, die Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft, Stuttgart, sowie 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 den Gesellschaften und der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, bestehen Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge.

Das gezeichnete Kapital der Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, setzt sich aus 750.000 voll stimmberechtigten nennwertlosen Stückaktien zusammen, die auf den Inhaber lauten. Die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, hält 88,73% unseres Aktienbestands. Auf die LBBW Immobilien-Holding GmbH, Stuttgart, entfallen 4,90% und 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

Im Jahr 2008 hat die Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, ihr Vermögen an Grundstücken mit Geschäftsbauten auf Tochtergesellschaften übertragen. Im Geschäftsjahr 2015 wurden formwechselnde Umwandlungen der Erste bis Fünfte Industriehof Objekt-GmbH & Co. KG in Gesellschaften mit beschränkter Haftung vorgenommen. Mit diesen Objekt-GmbHs wurden des Weiteren Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge abgeschlossen. Daher wird der Geschäftsverlauf der Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, ganz wesentlich von der Entwicklung der operativen Geschäftstätigkeit der Erste bis Fünfte Industriehof 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 und Umbau- und Modernisierungsarbeiten bei Mieterwechseln.

Die Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, hält Finanzanlagen in Form von Anteilen an Kapitalgesellschaften in Höhe von T€ 22.814 (Vorjahr Personen- und Kapitalgesellschaften: T€ 22.814). Den Finanzanlagen gegenüber stehen Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 14.851 (Vorjahr: T€ 15.757) und Eigenkapital in Höhe von T€ 23.282 (Vorjahr: T€ 23.282).

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der Industriefabrik-Aktiengesellschaft, Stuttgart, beträgt T€ 1.504 (Vorjahr: T€ 6.281). Dieses resultiert im Wesentlichen aus Erträgen aus Beteiligungen und Ergebnisabführungen der Erste bis Fünfte Industriefabrik Objekt-GmbH, Stuttgart, in Höhe von T€ 2.777 (Vorjahr: T€ 7.490). Die operative Entwicklung der Erste bis Fünfte Industriefabrik Objekt-GmbH im Geschäftsjahr 2015 entsprach im Wesentlichen unseren Erwartungen. Die Reduzierung des Ergebnisses ist im Wesentlichen auf den Einmal-effekt des Vorjahres durch den Verkauf des Erbbaurechts Eichstraße 9, sowie auf den negativen Ergebnisbeitrag der Fünfte Industriefabrik Objekt-GmbH, aufgrund der fortschreitenden Projektentwicklung, zurückzuführen.

Der Gebäudebestand der Beteiligungen Erste bis Fünfte Industriefabrik Objekt-GmbH, Stuttgart, hat eine Gesamt-mietfläche von rund 26.200 m² (Vorjahr: 26.200 m²). Der Leerstand lag zum Bilanzstichtag bei 3,5% (Vorjahr: 4,2%).

Die Umsatzerlöse der Erste bis Fünfte Industriefabrik Objekt-GmbH & Co. KG, Stuttgart, aus der Hausbewirtschaftung (Vermietung und Erbbaurecht) betragen T€ 6.556 (Vorjahr: T€ 7.691).

Das prognostizierte Ergebnis von € 1,0 Mio. wurde über-schritten, da vorgesehene Instandhaltungsmaßnahmen im Geschäftsjahr noch nicht umgesetzt wurden. Da sich das operative Ergebnis weitgehend wie erwartet entwickelt hat, sehen wir dieses Ergebnis als zufriedenstellend an.

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 Solidaritäts-zuschlag 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.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres 2015, die eine andere Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft erfordern hätten, sind nicht eingetreten.

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 geschäftsfeld-bezogenen 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 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

Für das Jahr 2016 rechnet die Bundesregierung (Jahreswirtschaftsbericht Januar 2016) trotz schwächelnder Weltwirtschaft wie im vergangenen Jahr mit einem Zuwachs der deutschen Wirtschaftsleistung um 1,7%. Der sich fortsetzende Beschäftigungsaufbau bildet zusammen mit Einkommenssteigerungen das Fundament für die anhaltende binnenwirtschaftliche Dynamik in Deutschland.

Der Stuttgarter Büovermietungsmarkt knüpfte im Jahr 2015 an die positive Entwicklung der Vorjahre an. Für das Jahr 2016 sieht das Maklerunternehmen Colliers International weiterhin viel Aktivität auf dem Stuttgarter Büroimmobilienmarkt. Auch wenn nicht damit gerechnet werden könne, dass der Rekordflächenumsatz des Jahres 2015 nochmals erreicht werden kann, so sei ein Flächenumsatz bei der Büovermietung von deutlich über 200.000 m² realistisch.

Für das laufende Geschäftsjahr 2016 sind keine außergewöhnlichen Risiken ersichtlich, da wir uns in einem stabilen Marktumfeld bewegen. Für die Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, rechnen wir für 2016 mit einem Ergebnis

vor Ertragsteuern in Höhe von € 2,6 Mio. Diese Erwartung basiert auf geringen Mieteinnahmen der Fünfte Industriehof Objekt-GmbH, aufgrund der Projektentwicklung, die allerdings teilweise durch die anderen Objekt-GmbHs kompensiert werden. Für das Jahr 2017 gehen wir noch einmal von einem negativen Ergebnisbeitrag der Projektentwicklung aus und rechnen aus diesem Grund bei der Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, mit einem Ergebnis in Höhe von € 1,0 Mio.

Unsere Projektentwicklung „Lautenschlager Areal“ haben wir in 2015 planmäßig fortgesetzt. Der Abriss der Gebäude Lautenschlagerstraße 22.2 und Friedrichstraße 23 A erfolgte von Februar bis Mai 2015. Die Baugenehmigung wurde uns am 03.07.2015 erteilt. Zwischenzeitlich sind die Verbaumaßnahmen für den Neubauteil abgeschlossen. Mit den Rohbauarbeiten wurde im Januar 2016 begonnen. Die Fertigstellung ist für das II. Quartal 2017 geplant. Die Projektentwicklung „Lautenschlager Areal“ besteht aus den Gebäuden Friedrichstr. 23 A, sowie Lautenschlagerstr. 22.1, 22.2 und 24. Die denkmalgeschützten Gebäude Lautenschlagerstr. 22.1 und 24 werden saniert und modernisiert, die Gebäude Friedrichstr. 23 A und Lautenschlagerstr. 22.2 werden rückgebaut und durch Neubauten ersetzt. Die unter den Neubauten gelegene Tiefgarage wird 106 Stellplätze umfassen. In den sanierten Altbauten sowie Neubauten werden 7.773 m² GIF hochwertige Büro- und 1.923 m² GIF Verkaufsflächen geschaffen. Für den Bereich Wohnen sind in den oberen Stockwerken der Lautenschlagerstr. 22.1 und 22.2 insgesamt 6 Wohnungen mit insgesamt 693 m² Wohnfläche vorgesehen.

Die Mittelfristplanung der Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, geht davon aus, dass bestehende Leerstände zukünftig sukzessive abgebaut werden.

Stuttgart, den 29. Februar 2016

Der Vorstand



Wolfgang Eitel
Jurist (Assessor)



Tobias Thumm
Immobilienfachwirt (IHK)



inlingua

HOFMANN

Gudrun Sjödén

Gudrun Sjödén Gudrun Sjödén Gudrun Sjödén Gudrun Sjödén Gudrun Sjödén

Nadlerstraße 21

inlingua
Gudrun Sjödén
FACHHAFTUNG

Bericht des Aufsichtsrats

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

im Geschäftsjahr 2015 hat der Aufsichtsrat der Industriehof-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 22. April 2015 hat der Aufsichtsrat im Beisein des Abschlussprüfers den Jahresabschluss 2014 mit dem Vorstand und den Prüfern erörtert und anschließend gebilligt. Der Jahresabschluss war damit festgestellt. Der Vorstand berichtete über die Geschäftsentwicklung im 4. Quartal 2014 sowie die Vermietungsaktivitäten. Außerdem wurde der Bericht des Aufsichtsrats, die Tagesordnung der Hauptversammlung am 24. Juni 2015, einschließlich Wahlvorschläge für die Aufsichtsratswahl (Herren Michael Nagel, Dieter Hildebrand und Frank Berlepp) und für die Bestellung des Wirtschaftsprüfers (Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart) beschlossen. Außerdem informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über die Projektentwicklung Lautenschlager Areal.

Am 17.02., 20.02., 28.04. und 17.06.2015 hat der Aufsichtsrat im schriftlichen Umlaufverfahren dem Formwechsel für die Erste bis Fünfte Industriehof Objekt-GmbH & Co. KG in GmbHs und den Abschlüssen von Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen zwischen den GmbHs und der IAG zugestimmt.

In der Sitzung am 08. Juni 2015 beschäftigte sich der Aufsichtsrat auf der Grundlage der Berichterstattung des Vorstands insbesondere mit dem aktuellen Geschäftsverlauf im 1. Quartal 2015 einschließlich der Vermietungsaktivitäten sowie der Vorbereitung der Hauptversammlung.

Am 24. Juni 2015 wählte der Aufsichtsrat Herrn Michael Nagel erneut zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats sowie Herrn Dieter Hildebrand als seinen Stellvertreter.

In der Sitzung am 21. Oktober 2015 informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über die geschäftliche Entwicklung im 2. Quartal 2015 und über die Vermietungsaktivitäten und Leerstandsrisiken. Die Mittelfristplanung 2016–2020 wurde mit dem Vorstand erörtert und beschlossen. Außerdem informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über die Projektentwicklung Lautenschlager Areal.

Veränderungen im Aufsichtsrat und im Vorstand

Nachdem die Amtszeit des Aufsichtsrats mit Beendigung der Hauptversammlung am 24. Juni 2015 endete, hat die Hauptversammlung Herrn Michael Nagel, Herrn Dieter Hildebrand und Herrn Frank Berlepp erneut in den Aufsichtsrat gewählt.

Am 17. September 2015 wurde im schriftlichen Umlaufverfahren der Vertrag von Herrn Wolfgang Eitel bis zum 30. April 2019 verlängert.

Jahresabschluss

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der IAG für das Geschäftsjahr 2015 wurde unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts von der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, geprüft, die von der Hauptversammlung am 24. Juni 2015 zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2015 gewählt und vom Aufsichtsrat mit der Prüfung beauftragt wurde. Der Abschlussprüfer hat den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss 2015 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 2016 intensiv besprochen und geprüft. Die Wirtschaftsprüfer, die den Prüfungsbericht unterzeichnet haben, haben an dieser Aufsichtsratsitzung 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 Gewinnabführungsvertrags 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 2015 geleistete Arbeit und den hohen persönlichen Einsatz. Er trägt mit seinem Engagement maßgeblich zum Erfolg der Gesellschaft bei.

Stuttgart, den 18. April 2016

Für den Aufsichtsrat



Michael Nagel
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 der Gesellschaft	<p>1930 Erstellung Geschäftshaus Königstraße 4 (ehemals WAG – Württembergische Aktiengesellschaft für Bauausführungen).</p> <p>1937 Erstellung Geschäftshäuser Lautenschlagerstraße 22/24.</p> <p>1952 Erstellung Geschäftshaus Lautenschlagerstraße 3.</p> <p>1960 Kulturgebäude Friedrichstraße 23A (Amerikahaus).</p> <p>1968 Erstellung Gebäude Breitwiesenstraße 20/22 in Stuttgart-Möhringen.</p> <p>1968 Bau der Ladengeschäfte auf dem Kleinen Schlossplatz.</p> <p>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.</p> <p>1973 Erstellung Gebäude Filderhauptstraße 155 in Stuttgart-Plieningen-Birkach.</p> <p>1973 Erstellung Gebäude Aixheimer Straße 28 in Stuttgart-Sillenbuch (ehemals WAG – Württembergische Aktiengesellschaft für Bauausführungen).</p> <p>1977 Erstellung Kulturgebäude Planetarium, Willy-Brandt-Straße 25.</p> <p>1982 Verkauf der Grundstücke Bolzstraße 8 und 10 sowie der Stephanstraße 34 (Alter Bahnhof).</p> <p>1983 Beginn der Bauarbeiten für ein Geschäftshaus in der Eberhardstraße 35 und 37, Dornstraße 2 (Schwabenzentrum B 3) mit Tiefgarage.</p> <p>1984 Fertigstellung des Geschäftshauses in der Eberhardstraße / Dornstraße.</p> <p>1986 Übertragung des Vermögens der WAG im Wege der Verschmelzung auf unsere Gesellschaft.</p> <p>1987 Verkauf der Gebäude auf dem Kleinen Schloßplatz.</p> <p>1988 Erstellung eines neuen Gebäudes in der Eichstraße 9.</p> <p>1990 Umbau und Aufstockung des Gebäudes Breitwiesenstraße 20/22.</p> <p>1991 Aufstockung des Gebäudes Lautenschlagerstraße 3.</p> <p>1995 Kauf des Grundstückes Nadlerstraße 21.</p> <p>1997 Fertigstellung des Geschäftshauses Nadlerstraße 21.</p> <p>2003 Verkauf des Gebäudes Breitwiesenstraße 20/22.</p> <p>2004 Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages sowie Integration in die LBBW Immobilien GmbH.</p> <p>2005 Veräußerung der Anteile an der Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart AG und an der LBBW Immobilien Management Gewerbe GmbH.</p> <p>2006 Erwerb des Grundstücks Eberhardstraße 35 und 37, Dornstraße 2.</p> <p>2007 Erwerb der Grundstücke Kronprinzstraße 14 und 18.</p> <p>2009 Verkauf des Planetariums an die Stadt Stuttgart wegen Beendigung des Erbbaurechtsvertrages.</p> <p>2011 Verkauf der Gebäude Kronprinzstraße 14 und 18.</p> <p>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.</p> <p>2013 Kauf des Gebäudes Friedrichstraße 23B.</p> <p>2014 Verkauf des Erbbaurechts Eichstraße 9.</p> <p>2015 Baubeginn Lautenschlager Areal.</p>						
Eigenkapital	<p>Grundkapital € 19.500.000,00.</p> <p>Es ist eingeteilt in 750.000 Stückaktien, die auf den Inhaber lauten.</p>						
Aktionäre	<p>Am Grundkapital der Industriehof-AG von € 19.500.000,00 sind beteiligt (31. Dezember 2015):</p> <table> <tr> <td>LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart</td> <td>88,73%</td> </tr> <tr> <td>LBBW Immobilien-Holding GmbH, Stuttgart</td> <td>4,90%</td> </tr> <tr> <td>Andere</td> <td>6,37%</td> </tr> </table>	LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart	88,73%	LBBW Immobilien-Holding GmbH, Stuttgart	4,90%	Andere	6,37%
LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart	88,73%						
LBBW Immobilien-Holding GmbH, Stuttgart	4,90%						
Andere	6,37%						

Grundbesitz

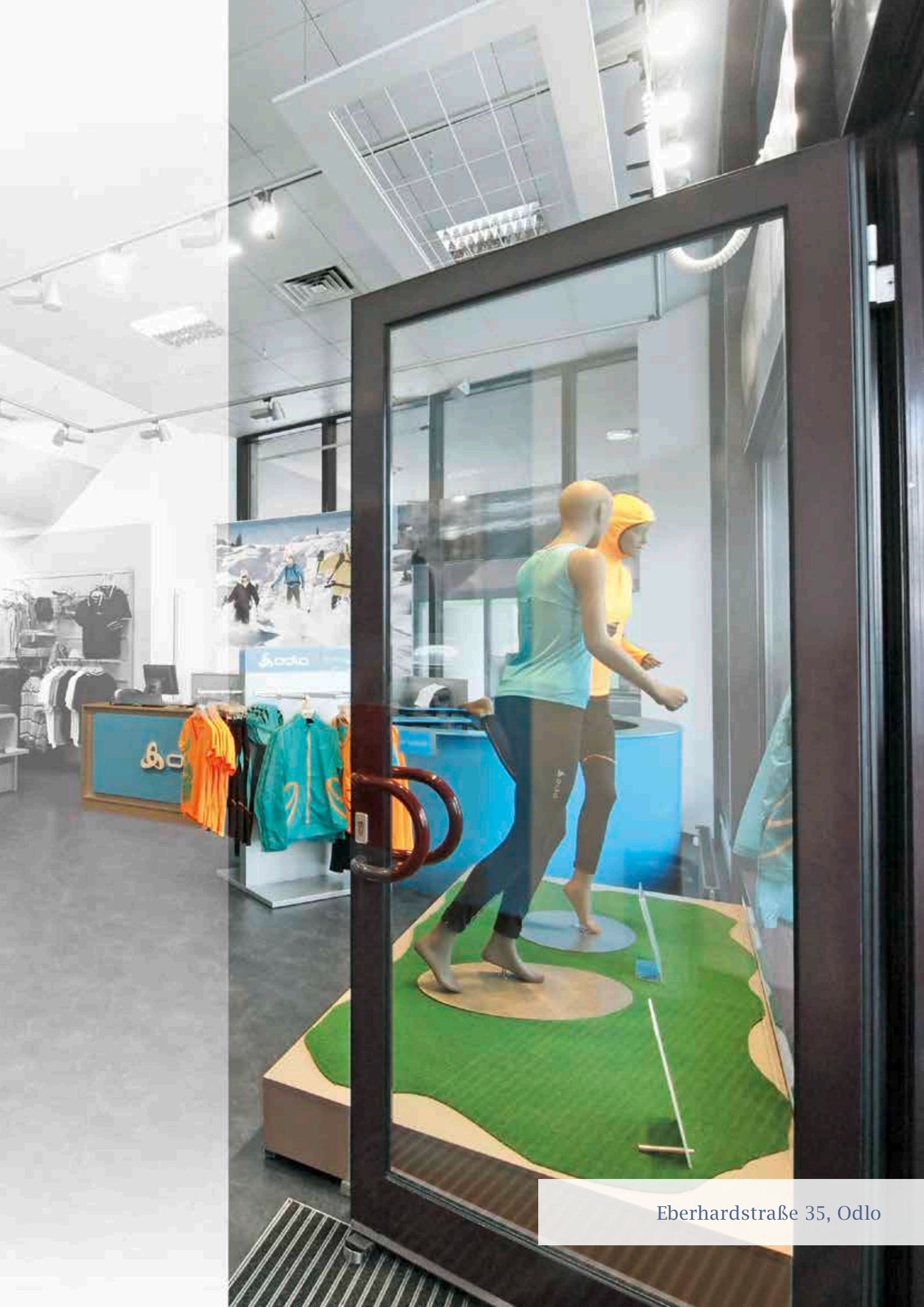
Grundstücke/Art der Nutzung	Grundfläche	Mietfläche	Baujahr
Im Eigentum der Ersten bis Fünften Industriefabrik Objekt-GmbH			
Königstraße 4, Laden- und Bürogebäude	557 m ²	2.301 m ²	1930
Lautenschlagerstraße 3, Laden- und Bürogebäude	1.766 m ²	3.353 m ²	1952
Lautenschlagerstraße 22, Laden- und Bürogebäude (2 Bauteile) Projektentwicklung Lautenschlager Areal	1.196 m ²	-	2015-2017
Lautenschlagerstraße 24, Laden- und Bürogebäude Projektentwicklung Lautenschlager Areal	778 m ²	-	2015-2017
Friedrichstraße 23 A, Amerikahaus Projektentwicklung Lautenschlager Areal	778 m ²	-	2015-2017
Friedrichstraße 23 B, Laden- und Bürogebäude	426 m ²	1.446 m ²	1899 /1975
Aixheimer Straße 28, Verwaltungsgebäude	962 m ²	1.051 m ²	1973
Nadlerstraße 21, Laden- und Bürogebäude	191 m ²	1.217 m ²	1997
Eberhardstraße 35/37, Dornstraße 2, „Schwabenzentrum B 3“, Laden- und Bürogebäude mit Tiefgarage im Erbbaurecht errichtet (Grundstückserwerb 2006)	4.058 m ²	14.070 m ²	1984
	10.712 m²	23.438 m²	
Eingeräumte Erbbaurechte:			
Filderhauptstraße 155, (Teilerbbaurecht 91/100), Laden- und Bürogebäude mit Tiefgarage	1.706 m ²	2.793 m ²	1973
	12.418 m²	26.231 m²	
Vergebene Erbbaurechte:			
Kronenstraße 4, an ASSET Immobilien GmbH & Co. KG (Kaufhof AG)	525 m ²		
Königstraße 6, an ASSET Immobilien GmbH & Co. KG (Kaufhof AG)	3.370 m ²		
Fläche insgesamt	16.313 m²	26.231 m²	

Bilanz zum 31. Dezember 2015

Aktiva			
	31.12.2015		31.12.2014
	€	€	T€
A. Anlagevermögen			
I. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		22.813.814,34	22.814
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	18.494.569,78		18.980
2. Sonstige Vermögensgegenstände	39.041,75		57
		18.533.611,53	19.037
II. Guthaben bei Kreditinstituten		29.502,61	23
		18.563.114,14	19.060
		41.376.928,48	41.874

Passiva			
	31.12.2015		31.12.2014
	€	€	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	3.005.024,59		2.743
2. Steuerrückstellungen	0,00		0
3. Sonstige Rückstellungen	239.210,00		92
		3.244.234,59	2.835
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.805.181,71		15.708
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00		6
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
davon aus Steuern € 2.106,43 (Vorjahr T€ 2)	45.870,94		43
		14.851.052,65	15.757
		41.376.928,48	41.874

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.



Eberhardstraße 35, Odlo

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015			
	2015		2014
	€	€	T€
1. Sonstige betriebliche Erträge		191.518,83	109
2. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	92.575,72		83
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 150.932,24 (Vorjahr T€ 107)	154.683,68		110
		247.259,40	193
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen		249.121,98	148
4. Erträge aus Beteiligungen, davon aus verbundenen Unternehmen € 1.188.557,40 (Vorjahr T€ 7.490)		1.188.557,40	7.490
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, davon aus verbundenen Unternehmen € 191.294,61 (Vorjahr T€ 138)		191.294,61	138
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon aus Aufzinsung € 333.297,00 (Vorjahr T€ 241) davon an verbundene Unternehmen € 826.098,79 (Vorjahr T€ 874)		1.159.395,79	1.115
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		2.098.903,64	0
8. Aufwendungen aus Verlustübernahmen		510.260,52	0
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.504.236,79	6.281
10. Außerordentliche Aufwendungen		32.791,60	33
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		209.286,66	209
12. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführter Gewinn		1.262.158,53	6.039
13. Jahresüberschuss/-fehlbetrag		0,00	0
14. Gewinnvortrag		21.641,24	22
15. Bilanzgewinn		21.641,24	22

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

Anhang für 2015

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015 ist nach den handelsrechtlichen Vorschriften für Kapitalgesellschaften i. S. d. §§ 242 ff. HGB und §§ 264 ff. HGB sowie den Vorschriften des AktG erstellt. Aufgrund der Vorschriften der Satzung wurde darüber hinaus 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 Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, und der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, besteht eine Cash-Pooling-Vereinbarung.

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, 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 Wertminderung 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 unter Verwendung der Heubeck-Richttafeln 2005 G. Die Abzinsung erfolgte mit dem durchschnittlichen Marktzins bei einer restlichen Laufzeit von 15 Jahren. Es wurde der prognostizierte Zinssatz von 3,89% verwendet (im Vorjahr betrug der Rech-

nungszins 4,55%). Den Berechnungen nach BilMoG liegt ein Rententrend für laufende Renten von 1,7% p.a., ein Rententrend für laufende Renten gemäß Wertsicherungsklausel der Zusatzversorgungsordnung von 1,25% p.a., und eine Dynamik der anrechenbaren Bezüge von 1,85% p.a. zugrunde. Unter Inanspruchnahme des Wahlrechts nach Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB wird der sich aus der Änderung der Rückstellungsbilanzierung nach §§ 249 Abs. 1 Satz 1, 253 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 HGB durch das BilMoG ergebende Zuführungsbetrag über den Höchstzeitraum von 15 Jahren gleichmäßig verteilt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags (d.h. einschließlich zukünftiger Kosten- und Preissteigerungen) angesetzt.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

III. Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

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

Im Anlagevermögen der Gesellschaft werden unter dem Posten Finanzanlagen Anteile an verbundenen Unternehmen bilanziert.

Mit Gesellschafterbeschlüssen vom 29. April 2015 wurde das Geschäftsjahr der Erste bis Fünfte Industriehof Objekt-GmbH & Co. KG auf den Zeitraum vom 01. Mai eines jeden Jahres bis zum 30. April des darauffolgenden Jahres umgestellt. Daraus ergibt sich ein Rumpfgeschäftsjahr für den Zeitraum vom 01. Januar 2015 bis 30. April 2015. Mit notariellen Urkunden vom 21. Juli 2015 wurden gemäß §§ 190 ff., 214 ff. UmwG formwechselnde Umwandlungen der KGs in Gesellschaften mit beschränkter Haftung beschlossen. Die aus der Umwandlung hervorgehenden GmbHs führen die Buchwerte aus der Übertragungsbilanz der formwechselnden GmbH & Co. KGs zum 30. April 2015 fort. Desweiteren wurde mit notarieller Urkunde vom 13. November 2015 die Verschmelzung der Industriehof Objektverwaltungs-GmbH, Stuttgart, auf die Erste Industriehof Objekt-GmbH, Stuttgart, vorgenommen.

Die Zusammensetzung des Anteilbesitzes zum 31. Dezember 2015 ist auf Seite 20 ersichtlich.

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betragen T€ 18.495 (T€ 18.980), mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Forderungen gegen die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, in Höhe von T€ 6.810 (T€ 6.310) sowie um ein Darlehen an die Fünfte Industriehof Objekt-GmbH, Stuttgart,

in Höhe von T€ 8.816 (T€ 4.425), das im Vorjahr eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr hatte.

Bei dem Posten sonstige Vermögensgegenstände handelt es sich um Steuererstattungsansprüche gegen das Finanzamt aus Körperschaftsteuer in Höhe von T€ 39 (T€ 57). Davon haben T€ 18 eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

3. Guthaben bei Kreditinstituten

Die Guthaben bei Kreditinstituten zum Bilanzstichtag betragen T€ 30 (T€ 23). Es besteht eine Mitzugehörigkeit im Sinne von § 265 Abs. 3 HGB in gleicher Höhe 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

Unter Anwendung des Wahlrechts nach Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB besteht bei den Rückstellungen für Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen eine Deckungslücke in Höhe von T€ 295.

6. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von T€ 239 (T€ 92) haben eine Laufzeit bis zu einem Jahr und enthalten überwiegend Rückstellungen für ausstehende Rechnungen sowie Steuerberatungs-, Prüfungs- und Jahresabschlusskosten.

7. Verbindlichkeiten

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

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von T€ 14.805 (T€ 15.708) handelt es sich um ein Darlehen der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz, zur Finanzierung des Sachanlagevermögens der Erste bis Fünfte Industriefabrik Objekt-GmbH, Stuttgart. Es besteht eine Mitzugehörigkeit im Sinne von § 265 Abs. 3 HGB in gleicher Höhe zu den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von T€ 10 (T€ 12).

2. Erträge aus Beteiligungen

Die Erträge aus Beteiligungen betragen T€ 1.189 (T€ 7.490) und beinhalten den Jahresüberschuss der Erste bis Fünfte Industriefabrik Objekt-GmbH & Co. KG, Stuttgart, zum 30.04.2015.

3. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von T€ 1.159 (T€ 1.115) resultieren aus Darlehenszinsen in Höhe von T€ 826 (T€ 874) gegenüber der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz, sowie aus Zinsaufwendungen für Pensionsverpflichtungen in Höhe von T€ 333 (T€ 241).

4. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen

Mit notariellen Urkunden vom 02. Oktober 2015 wurden Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge zwischen den, aus der Umwandlung hervorgehenden, Objekt-GmbHs und der Industriefabrik-Aktiengesellschaft, Stuttgart, abgeschlossen. Hieraus resultieren Erträge in Höhe von T€ 2.099 (T€ 0).

5. Aufwendungen aus Verlustübernahmen

Aufgrund des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages wurde der Verlust der Fünfte Industriefabrik Objekt-GmbH, Stuttgart, in Höhe von T€ 510 (T€ 0) übernommen.

6. Aufwendungen aus Gewinnabführung

Die Aufwendungen aus der Gewinnabführung an die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, betragen T€ 1.262 (T€ 6.039).

V. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse

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

Desweiteren 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 erwarteten 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 Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, sonstige finanzielle Verpflichtungen aus einem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, in Höhe von T€ 23. Der Vertrag verlängert sich jeweils um ein Kalenderjahr, wenn er nicht 6 Monate vor Ablauf der jeweiligen Laufzeit schriftlich gekündigt wird.

3. Gesellschafterstruktur der Industriehof-Aktiengesellschaft

Die Industriehof-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 Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, an die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, abgeführt. Die übrigen Aktionäre der Gesellschaft erhalten von der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, als Ausgleich eine festgelegte Garantiedividende je Anteil.

Zum 31. Dezember 2015 hält die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, 88,73% der Anteile an der Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart.

4. Personal

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

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

5. Aufsichtsrat

Michael Nagel, Bad Homburg v. d. Höhe
Vorsitzender des Aufsichtsrats
Vorsitzender der Geschäftsführung der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart

Dieter Hildebrand, Weissach im Tal
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
Leiter des Marktbereiches Immobilienkunden Deutschland der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz

Frank Berlepp, Seeheim-Jugenheim
Mitglied des Aufsichtsrats
Mitglied der Geschäftsführung der LBBW Immobilien Management GmbH

Die Amtszeit des Aufsichtsrats dauert bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über das Geschäftsjahr 2019 beschließt.

6. Gesamtbezüge des Aufsichtsrats

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

7. Vorstand

Wolfgang Eitel, Remseck
Jurist (Assessor)
Kaufmännisches Ressort

Tobias Thumm, Leonberg
Immobilienfachwirt (IHK)
Operatives Ressort

8. Kapitalanteile der Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart

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

Anteile beteiligte Unternehmen	Anteil am Kapital	Eigenkapital 31.12.2015 T€	Ergebnis 2015 T€
Erste Industriehof Objekt-GmbH, Stuttgart	100,00%	475	0
Zweite Industriehof Objekt-GmbH, Stuttgart	100,00%	19.826	0
Dritte Industriehof Objekt-GmbH, Stuttgart	100,00%	702	0
Vierte Industriehof Objekt-GmbH, Stuttgart	100,00%	1.177	0
Fünfte Industriehof Objekt-GmbH, Stuttgart	100,00%	575	0

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

9. Konzernabschluss

Die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, erstellt einen Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen, in den die Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, einbezogen wird.

Der LBBW Immobilien Management-Konzernabschluss wiederum wird in den Konzernabschluss der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz, einbezogen. Die Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz, erstellt einen Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen. Der Konzern-

abschluss der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz, wird entsprechend den gesetzlichen Vorschriften beim Bundesanzeiger eingereicht.

Stuttgart, den 29. Februar 2016

Industriefhof-Aktiengesellschaft

Der Vorstand



Wolfgang Eitel
Jurist (Assessor)



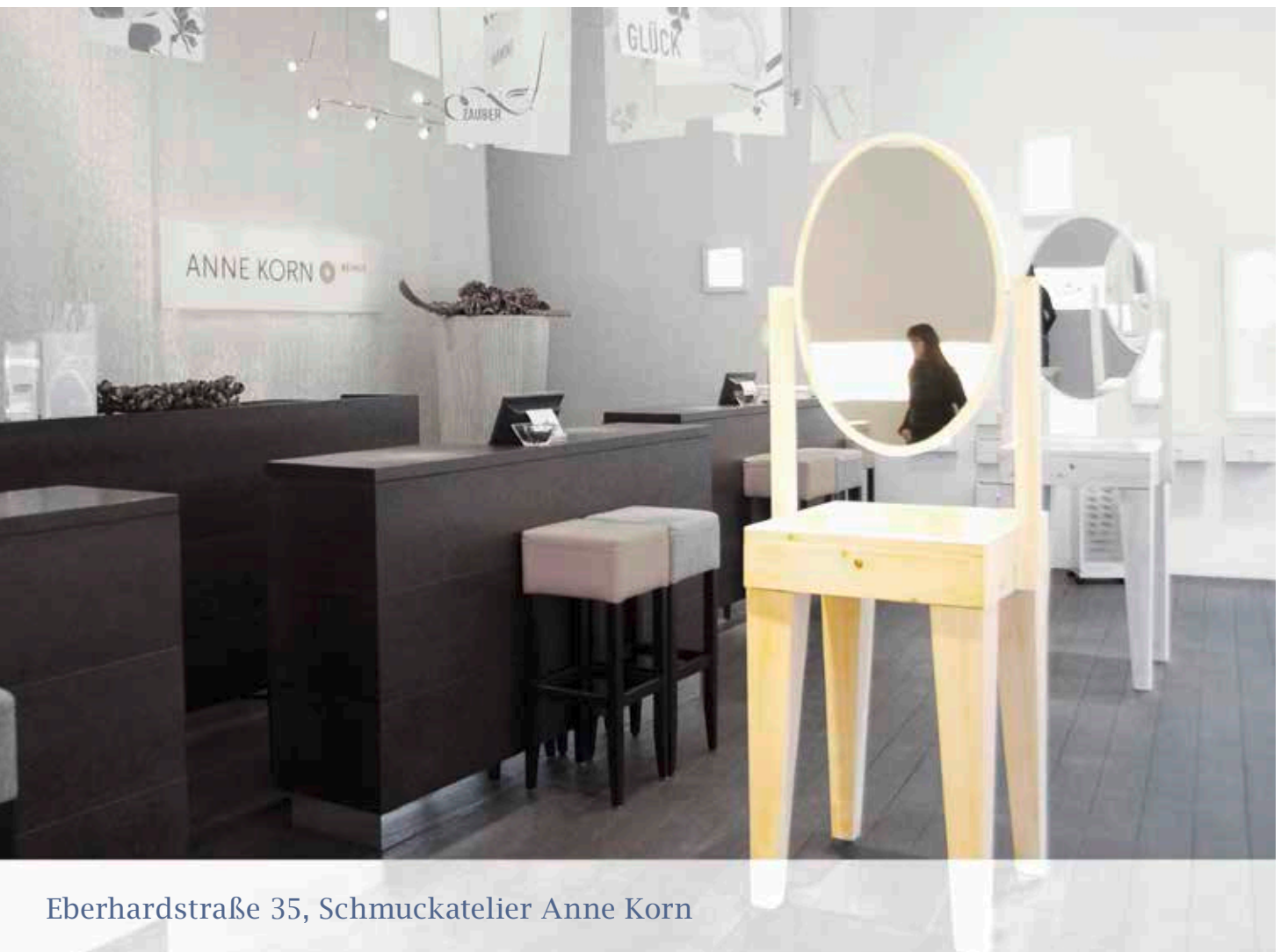
Tobias Thumm
Immobilienfachwirt (IHK)



Eberhardstraße 35/37/Dornstraße 2, DM-Markt

Anlagespiegel

Anschaffungs- / Herstellungskosten					
	Stand 01.01.2015	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2015
	€	€	€	€	€
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	22.813.814,34	0,00	0,00	0,00	22.813.814,34
	22.813.814,34	0,00	0,00	0,00	22.813.814,34



Eberhardstraße 35, Schmuckatelier Anne Korn

Abschreibung					Buchwerte	
Stand 01.01.2015	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2015	Stand 31.12.2015	Stand 31.12.2014
€	€	€	€	€	€	€
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.813.814,34	22.813.814,34
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.813.814,34	22.813.814,34

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.



Lautenschlagerstraße 3, Cabinet

Verbindlichkeitspiegel

Bilanzausweis 2015					
	31.12.2015	2016	2017-2020	Rest	Summe
	€	€	€	€	€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.805.181,71	952.587,40	13.852.594,31	0,00	14.805.181,71
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten	45.870,94	45.870,94	0,00	0,00	45.870,94
Gesamtbetrag	14.851.052,65	998.458,34	13.852.594,31	0,00	14.851.052,65
Davon gesichert: zu 1. durch Grundpfandrechte	14.805.181,71				
Zugehörigkeit zu anderen Posten	31.12.2015	davon gegenüber Gesellschaftern	davon gegenüber verb. Unternehmen		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.805.181,71	0,00	14.805.181,71		
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00	0,00		
3. Sonstige Verbindlichkeiten	45.870,94	0,00	0,00		
Gesamtbetrag	14.851.052,65	0,00	14.805.181,71		

Zu 1.: Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz



Lautenschlagerstraße 24, Gravis

Bilanzausweis 2014				
31.12.2014	2015	2016-2019	Rest	Summe
€	€	€	€	€
15.707.802,92	902.621,21	14.805.181,71	0,00	15.707.802,92
5.741,10	5.741,10	0,00	0,00	5.741,10
43.367,01	43.367,01	0,00	0,00	43.367,01
15.756.911,03	951.729,32	14.805.181,71	0,00	15.756.911,03
15.707.802,92				
31.12.2014	davon gegenüber Gesellschaftern	davon gegenüber verb. Unternehmen		
15.707.802,92	0,00	15.707.802,92		
5.741,10	0,00	0,00		
43.367,01	0,00	0,00		
15.756.911,03	0,00	15.707.802,92		

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.



Eberhardstraße 35/37, UD OUTLET

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben

in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, 1. März 2016

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Ketterle
Wirtschaftsprüfer

Schüle
Wirtschaftsprüfer



Nadlerstraße 21, Inlingua

Ein Unternehmen der LBBW Immobilien-Gruppe

Industriehof-Aktiengesellschaft

Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart

Telefon 0711 2177-4256

Telefax 0711 2177-4212

www.bahnhofplatzgesellschaften.de

info@bahnhofplatzgesellschaften.de