



Industriehof-Aktiengesellschaft

Geschäftsbericht 2016

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
- 27 Kennzahlen 2012–2016

Vorstand



Wolfgang Eitel

Tobias Thumm

Wolfgang Eitel
Remseck
Jurist (Assessor)

Tobias Thumm
Leonberg
Immobilienfachwirt (IHK)

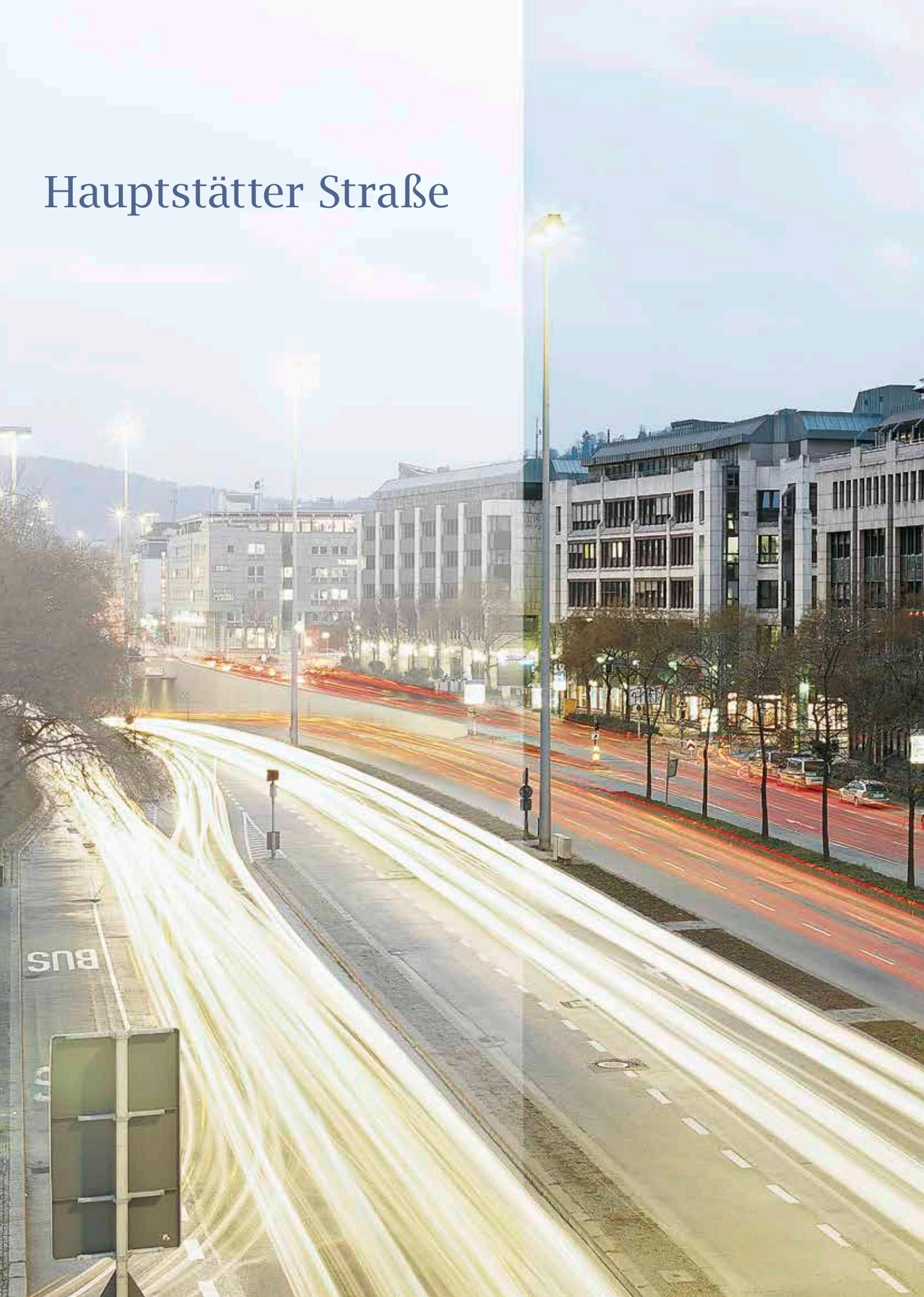
Aufsichtsrat

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
Mitglied der Geschäftsführung der LBBW Immobilien
Management GmbH, Stuttgart

Hauptstätter Straße





Lagebericht

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Entwicklung des wirtschaftlichen Umfelds

Die deutsche Wirtschaft ist im vergangenen Jahr 2016 stärker gewachsen, als viele Konjunkturbeobachter es erwartet hatten. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes stieg das Bruttoinlandsprodukt um 1,9% gegenüber dem Vorjahr. 2015 waren es noch 1,7% gewesen. Getragen wurde das Wachstum vor allem vom privaten und staatlichen Konsum und von den Investitionen, allen voran denen in den Wohnungsbau. Die Staatsausgaben stiegen mit 4,2% deutlich stärker als im Vorjahr. Ein Grund für das kräftige Plus wird vor allem in den Kosten im Zusammenhang mit dem Zustrom von Flüchtlingen gesehen. Der private Konsum legte mit 2% genauso stark zu wie 2015. In Maschinen, Geräte und Fahrzeuge investierten die Unternehmen 1,7% mehr als zuvor, die Bauinvestitionen stiegen um 3,1%. Die gute wirtschaftliche Lage macht sich auch auf dem Arbeitsmarkt bemerkbar – und in den öffentlichen Kassen.

Immobilienmarkt

Der Stuttgarter Bürovermietungsmarkt (inklusive Leinfeld-Echterdingen) erlebte ein äußerst lebhaftes Jahr 2016 und stellte zahlreiche neue Bestmarken beim Anmietungsvolumen, Mietpreisniveau und Leerstand auf. So führte eine hohe Vermietungsaktivität mit mehr als 350 Abschlüssen zu einem Flächenumsatz von ca. 431.000 m² – der mit Abstand höchste Wert, der bislang in der Baden-Württembergischen Landeshauptstadt verzeichnet werden konnte. Auch im Vergleich zum Rekordwert des Vorjahres (290.500 m²) nahm der Umsatz damit um fast 50% zu. Zurückzuführen ist der hohe Flächenumsatz unter anderem auf die Aktivität von Eigentümern, die etwa 30% am Umsatzergebnis stellen. Dennoch konnte mit rund 297.900 m² auch ein neuer Höchststand beim Vermietungsumsatz verzeichnet werden, der das gute Ergebnis des Vorjahres um mehr als 70.000 m² übertraf.

Gegen Ende des Jahres 2016 erreichte der seit dem Jahr 2010 sukzessiv abnehmende Leerstand nochmals einen neuen Tiefstand. Bei einem Flächenbestand von ca. 7,7 Mio. m² konnte auf dem Stuttgarter Bürovermietungsmarkt (inklusive Leinfeld-Echterdingen) zum 31.12.2016 eine verfügbare Fläche von lediglich 219.000 m² verzeichnet werden. Hieraus resultiert eine Leerstandsquote von ca. 2,8% – die niedrigste, die in den vergangenen fünfzehn Jahren auf dem Stuttgarter Bürovermietungsmarkt gemessen wurde. Ursächlich für diese Entwicklung sind die weithin hohe Nachfrage nach Büroflächen in der Baden-Württembergischen Landeshauptstadt sowie hohe Vorvermietungsquoten von über 80% bei Neubauprojekten.

Angesichts der ungebremst hohen Nachfrage und des zunehmend äußerst limitierten Angebotes – insbesondere im

Neubausegment – war in 2016 ein spürbarer Anstieg des Mietpreisniveaus zu registrieren. So stieg die Spitzenmiete von 22,80 €/m² zum Ende des Vorjahres auf 23,00 €/m² zum 31.12.2016 an. Auch die Durchschnittsmiete erzielte mit 13,00 €/m² einen neuen Höchstwert, der gegenüber dem Vorjahresniveau noch einmal eine deutliche Zunahme um mehr als 7% bedeutet.

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. Daher wird der Geschäftsverlauf der Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, ganz wesentlich von der Entwicklung der operativen Geschäfts-

tätigkeit der Erste bis Fünfte Industriefhof Objekt-GmbH, Stuttgart, bestimmt. Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit dieser Gesellschaften lag im Berichtsjahr in der Vermietung und Verwaltung des eigenen Grundbesitzes sowie der planmäßigen Durchführung von Maßnahmen zur Gebäudeinstandhaltung sowie Umbau- und Modernisierungsarbeiten bei Mieterwechseln.

Die 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€ 19.214 (Vorjahr: T€ 14.851) und Eigenkapital in Höhe von T€ 23.282 (Vorjahr: T€ 23.282).

Das Ergebnis vor Steuern der Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, beträgt T€ 2.149 (Vorjahr: T€ 1.471). Dieses resultiert im Wesentlichen aus den Ergebnisabführungen der Erste bis Fünfte Industriefhof Objekt-GmbH, Stuttgart, in Höhe von T€ 3.287 (Vorjahr inkl. Erträge aus Beteiligungen: T€ 2.777). Die operative Entwicklung der Erste bis Fünfte Industriefhof Objekt-GmbH im Geschäftsjahr 2016 entsprach im Wesentlichen unseren Erwartungen. Einzig die Fünfte Industriefhof Objekt-GmbH blieb hinter den Erwartungen zurück. Insbesondere aufgrund gestiegener Vertriebskosten und Zinsaufwendungen entstand ein Verlust in Höhe von T€ 404, der von der Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, übernommen wurde.

Der Gebäudebestand der Beteiligungen Erste bis Fünfte Industriefhof Objekt-GmbH, Stuttgart, hat eine Gesamtmietfläche von rund 21.600 m² ohne Tiefgaragenstellplätze (Vorjahr: 21.600 m² ohne Tiefgaragenstellplätze). Der Leerstand lag zum Bilanzstichtag bei 3,4 % (Vorjahr: 3,5 %).

Die Umsatzerlöse der Erste bis Fünfte Industriefhof Objekt-GmbH, Stuttgart, aus der Hausbewirtschaftung (Vermietung und Erbbaurecht) betragen T€ 6.161 (Vorjahr: T€ 6.556). Die Reduzierung resultiert im Wesentlichen aus den höheren Leerständen und geringeren Betriebskostenabrechnungen.

Das prognostizierte Ergebnis von 2,6 Mio. € konnte nicht erreicht werden. Dies resultiert im Wesentlichen aus den höheren Aufwendungen im Rahmen der Projektentwicklung „Lautenschlager Areal“ und etwas höheren Verwaltungsaufwendungen in der Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart. Da das operative Ergebnis der anderen Objektgesellschaften durchgehend leicht über unseren Erwartungen lag, sehen wir dieses Ergebnis trotzdem 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 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, angebonden.

Chancen- und Risikobericht

Untrennbar mit unternehmerischem Handeln verbunden sind Chancen und Risiken. Ein regelmäßiger Strategieabgleich sowie ein zielorientiertes Controlling gewährleisten, dass bei unternehmerischen Entscheidungen Chancen und Risiken in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen und Risiken frühzeitig erkannt werden. Die Gesellschaft ist in das konzernweite Risikoüberwachungs- und -managementsystem der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, eingebunden. Primäres Ziel des Risikomanagements der LBBW Immobilien-Gruppe ist die Identifizierung und aktive Steuerung der Risiken, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Rahmen einer konzernsegment- und geschäftsfeldbezogenen Risikostrategie von Bedeutung sein können. Für wesentliche Risiken der LBBW Immobilien-Gruppe wurden spezielle Risikostrategien verfasst. Durch die enge Verzahnung mit den Planungs- und Controllingprozessen sowie der regelmäßigen Berichterstattung an die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft wird eine kontinuierliche Bewertung und Beurteilung der aktuellen Risikosituation sichergestellt.

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

Risiken ergeben sich für die Gesellschaft hauptsächlich aus Leerständen, Forderungsrückständen, Mieterbonitäten und Mieterinsolvenzen sowie aus sinkenden Marktmieten. Zur Überwachung und Steuerung dieser Risiken werden verschiedene Frühwarnindikatoren eingesetzt. Hierzu zählen z. B. Mietprognosen, Leerstandsanalysen, Überwachung der Mietvertragslaufzeiten und Kündigungsmöglichkeiten sowie die Beobachtung der regionalen Marktentwicklungen. Operationelle Risiken aus Mietverträgen werden durch die Verwendung von anwaltlich geprüften Musterverträgen mit modularem Aufbau 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

Optimistisch blicken Volkswirte auch auf das laufende Jahr. „2017 dürfte die Wirtschaft weiter kräftig wachsen“, sagte Ifo-Konjunkturforscher Timo Wollmershäuser. Zwar dürften mit sinkenden Ausgaben für die Integration und Unterbringung von Flüchtlingen auch die Staatsausgaben sinken. Wachstumsimpulse sollten dafür wieder vom Außenhandel ausgehen. „Gerade die exportorientierte deutsche Wirtschaft sollte 2017 von der langsamen Erholung der globalen Märkte profitieren.“ Für das laufende Jahr rechnet das Ifo-Institut mit einem Wachstum von 1,5%.

Beim Stuttgarter Bürovermietungsmarkt sieht das Maklerunternehmen Colliers für das Jahr 2017 eine ungebrochen hohe Nachfrage, wobei die äußerst limitierte Anzahl von Angebotsflächen zunehmend zum Flaschenhals wird. Aufgrund der aktuell hohen Vorvermietungsquoten bei neu auf den Markt kommenden Neubauprojekten ist für das Jahr 2017 trotz hoher Nachfrage ein zurückgehendes Umsatzvolumen zu erwarten.

Für das laufende Geschäftsjahr 2017 sind keine außergewöhnlichen Risiken ersichtlich, da wir uns in einem stabilen Marktumfeld bewegen. Für die Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, rechnen wir für 2017 mit einem Ergebnis vor Ertragsteuern in Höhe von nur 0,2 Mio. €. Diese Erwartung basiert auf einem deutlich negativen Ergebnisbeitrag der Fünfte Industriehof Objekt-GmbH, aufgrund der Projektentwicklung. Des Weiteren sind auch in der Zweite Industriehof Objekt-GmbH umfangreichere Instandhaltungsmaßnahmen vorgesehen. Für das Jahr 2018 prognostizieren wir für die Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, wieder ein deutlich positiveres Ergebnis vor Steuern in Höhe von 2,8 Mio. €.

Unsere Projektentwicklung „Lautenschlager Areal“ haben wir in 2016 planmäßig fortgesetzt. Die Projektentwicklung besteht aus den Gebäuden Friedrichstraße 23 A, sowie Lautenschlagerstraße 22.1, 22.2 und 24. Die Bestandsgebäude Lautenschlagerstraße 22.1 und 24 werden technisch modernisiert und generalsaniert, die Gebäude Friedrichstraße 23 A und Lautenschlagerstraße 22.2 sind rückgebaut und werden durch Neubauten ersetzt. Das Gebäude Friedrichstraße 23 B wird nur an die neue Tiefgarage angeschlossen. Die Spezialtiefbau- und Verbauarbeiten konnten Ende Dezember 2015 abgeschlossen werden, so dass die Rohbauarbeiten Anfang Januar 2016 beginnen konnten. Die Rohbauabnahme fand im Dezember 2016 statt. Die Innenausbaugewerke begannen im Januar 2017, parallel zur etagenweisen Installation der Haustechnik. In den sanierten Bestandsgebäuden sowie Neubauten werden 7.773 m² GIF hochwertige Büro- und 1.973 m² GIF Verkaufsflächen geschaffen. Für den Bereich Wohnen sind in den oberen Stockwerken der Lautenschlagerstraße 22.1 und 22.2 insgesamt 8 Wohnungen mit insgesamt 693 m² Wohnfläche vorgesehen. Die unter den Neubauten gelegene Tiefgarage wird 102 Stellplätze umfassen.

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

Stuttgart, den 02. März 2017

Der Vorstand



Wolfgang Eitel
Jurist (Assessor)



Tobias Thumm
Immobilienfachwirt (IHK)



Eberhardstraße 35-37/Dornstraße 2, Schwabenzentrum B3

Bericht des Aufsichtsrats

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

im Geschäftsjahr 2016 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 zwei Aufsichtsratssitzungen statt.

Am 18. April 2016 hat der Aufsichtsrat im Beisein des Abschlussprüfers den Jahresabschluss 2015 mit dem Vorstand und den Prüfern erörtert und anschließend gebilligt. Der Jahresabschluss war damit festgestellt. Der Vorstand berichtete über die Geschäftsentwicklung im 4. Quartal 2015 sowie die Vermietungsaktivitäten. Außerdem wurde der Bericht des Aufsichtsrats, die Tagesordnung der Hauptversammlung am 29. Juni 2016, einschließlich Wahlvorschlag für die Bestellung des Wirtschaftsprüfers (Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart) beschlossen. Außerdem informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über die Projektentwicklung Lautenschlager Areal.

In der Sitzung am 23. November 2016 informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über die geschäftliche Entwicklung im 3. Quartal 2016 und über die Leerstandsrisiken. Die Mittelfristplanung 2017–2021 wurde mit dem Vorstand erörtert und beschlossen. Außerdem informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über die Projektentwicklung Lautenschlager Areal.

Veränderungen im Aufsichtsrat und im Vorstand

Im Berichtsjahr gab es keine Veränderungen im Aufsichtsrat und Vorstand.

In der Aufsichtsratssitzung am 23. November 2016 wurde der Vertrag von Herrn Tobias Thumm um 3 Jahre verlängert.

Jahresabschluss 2016

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der IAG für das Geschäftsjahr 2016 wurde unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts von der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, geprüft, die von der Hauptversammlung am 29. Juni 2016 zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2016 gewählt und vom Aufsichtsrat mit der Prüfung beauftragt wurde. Der Abschlussprüfer hat den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss 2016 sowie für den Lagebericht erteilt.

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

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss der IAG sowie den Lagebericht des Vorstands in seiner Sitzung am 26. April 2017 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 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 2016 geleistete Arbeit und den hohen persönlichen Einsatz. Er trägt mit seinem Engagement maßgeblich zum Erfolg der Gesellschaft bei.

Stuttgart, den 26. April 2017

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 2016):</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 Erste bis Fünfte 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	

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

Passiva			
	31.12.2016		31.12.2015
	€	€	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	3.316.756,00		3.005
2. Sonstige Rückstellungen	107.000,00		239
		3.423.756,00	3.244
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.852.594,31		14.805
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.313.120,44		0
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
davon aus Steuern € 2.350,41 (Vorjahr T€ 2)	48.551,18		46
		19.214.265,93	14.851
		45.919.663,17	41.377

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

The Odlo logo is displayed on a blue illuminated sign above the store entrance. It features a stylized, three-lobed circular symbol to the left of the brand name "odlo" in a lowercase, rounded, sans-serif font. The entire sign is backlit with a bright blue glow.

odlo



Eberhardstraße 35, Odlo

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01. Januar bis 31. Dezember 2016			
	2016		2015
	€	€	T€
1. Sonstige betriebliche Erträge		115.119,19	192
2. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	117.642,00		93
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 142.307,29 (Vorjahr T€ 151)	146.609,08		155
		264.251,08	248
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen		387.463,49	282
4. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen € 0 (Vorjahr T€ 1.188)		0,00	1.188
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, davon aus verbundenen Unternehmen € 300.693,37 (Vorjahr T€ 191)		300.693,37	191
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon aus Aufzinsung € 125.538,00 (Vorjahr T€ 333) davon an verbundene Unternehmen € 777.278,04 (Vorjahr T€ 826)		902.816,04	1.159
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		3.691.123,35	2.099
8. Aufwendungen aus Verlustübernahmen		403.708,63	510
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		209.968,96	209
10. Ergebnis nach Steuern		1.938.727,71	1.262
11. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführter Gewinn		1.938.727,71	1.262
12. Jahresüberschuss / -fehlbetrag		0,00	0
13. Gewinnvortrag		21.641,24	22
14. Bilanzgewinn		21.641,24	22

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

Anhang für 2016

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2016 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.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden erstmalig die Vorschriften des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) angewandt. Die Vorjahreszahlen wurden an die Gliederungsschemata des BilRUG angepasst und werden bei mangelnder Vergleichbarkeit im Anhang erläutert.

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

Mit Ausnahme der durch BilRUG bedingten Ausweisänderungen und der Berücksichtigung des „Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften“ sind die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 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 unter Verwendung der Heubeck-Richttafeln 2005 G. Die Abzinsung erfolgte mit dem durchschnittlichen Marktzins bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren. Unter Berücksichtigung des „Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften“ wurde der 10-Jahresdurchschnittszinssatz angewandt. Der prognostizierte Zinssatz betrug 4,00% (im Vorjahr betrug der 7-Jahresdurchschnittszins 3,89%). Den Berechnungen liegt ein Rententrend für laufende Renten von 1,7% (1,7%) p.a., ein Rententrend für laufende Renten gemäß Wertsicherungsklausel der Zusatzversorgungsordnung von 1,25% (1,25%) p.a. und eine Dynamik der anrechenbaren Bezüge von 1,85% (1,85%) p.a. zugrunde. Das Wahlrecht nach Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr letztmalig in Anspruch genommen. 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 wurde vollständig zugeführt.

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.

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.

Die Zusammensetzung des Anteilbesitzes zum 31. Dezember 2016 ist auf Seite 20 ersichtlich.

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betragen T€ 23.055 (T€ 18.495). Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um ein Darlehen an die Fünfte Industriehof Objekt-GmbH, Stuttgart, in Höhe von T€ 18.726 (T€ 8.816) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr, sowie Forderungen gegen die Erste bis Fünfte Industriehof Objekt-GmbH in Höhe von T€ 4.329 (T€ 2.869), die überwiegend Forderungen aus Ergebnisübernahmen enthalten.

3. Guthaben bei Kreditinstituten

Die Guthaben bei Kreditinstituten zum Bilanzstichtag betragen T€ 31 (T€ 30). 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 wurde die bisher bestehende Deckungslücke in Höhe von T€ 295 im abgelaufenen Geschäftsjahr vollständig zugeführt.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellungen mit dem 10-Jahresdurchschnittssatz und dem 7-Jahresdurchschnittssatz beträgt zum Abschlussstichtag T€ 232.

6. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von T€ 107 (T€ 239) haben eine Laufzeit bis zu einem Jahr und enthalten überwiegend Rückstellungen für 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€ 13.853 (T€ 14.805) 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.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich um Verbindlichkeiten gegenüber der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, in Höhe von T€ 5.313 (T€ 0).

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€ 37 (T€ 10).

2. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten außerordentliche Aufwendungen aus der Zuführung zu Pensionsrückstellungen nach Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB in Höhe von T€ 295 (T€ 33). Im Vorjahr wurden diese Aufwendungen unter der Position „Außerordentliche Aufwendungen“ ausgewiesen.

3. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von T€ 903 (T€ 1.159) resultieren aus Darlehenszinsen in Höhe von T€ 776 (T€ 826) gegenüber der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz, aus Zinsaufwendungen für Pensionsverpflichtungen in Höhe von T€ 126 (T€ 333) und aus Zinsaufwendungen gegenüber der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, aus der bestehenden Cash-Pooling-Vereinbarung in Höhe von T€ 1 (T€ 0).

4. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen

Aufgrund der bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge wurden die Gewinne der Objekt-GmbHs übernommen. Hieraus resultieren Erträge in Höhe von T€ 3.691 (T€ 2.099).

5. Aufwendungen aus Verlustübernahmen

Aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages wurde der Verlust der Fünfte Industriefabrik Objekt-GmbH, Stuttgart, in Höhe von T€ 404 (T€ 510) übernommen.

6. Aufwendungen aus Gewinnabführung

Die Aufwendungen aus der Gewinnabführung an die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, betragen T€ 1.939 (T€ 1.262).

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.

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 zu 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 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 2016 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, Stuttgart

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 31.12.2016 T€	Ergebnis 2016 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 Industriehof-Aktiengesellschaft übernommen.

9. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres 2016, die eine andere Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft erfordern hätten, sind nicht eingetreten.

10. Konzernabschluss

Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, einbezogen. Dieser Konzernabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Der Konzernabschluss der LBBW Immobilien Management GmbH wiederum wird in den Konzernabschluss der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz, einbezogen. Der Konzernabschluss der Landes-

bank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz, wird entsprechend den gesetzlichen Vorschriften beim elektronischen Bundesanzeiger eingereicht.

Stuttgart, den 02. März 2017

Industriehof-Aktiengesellschaft

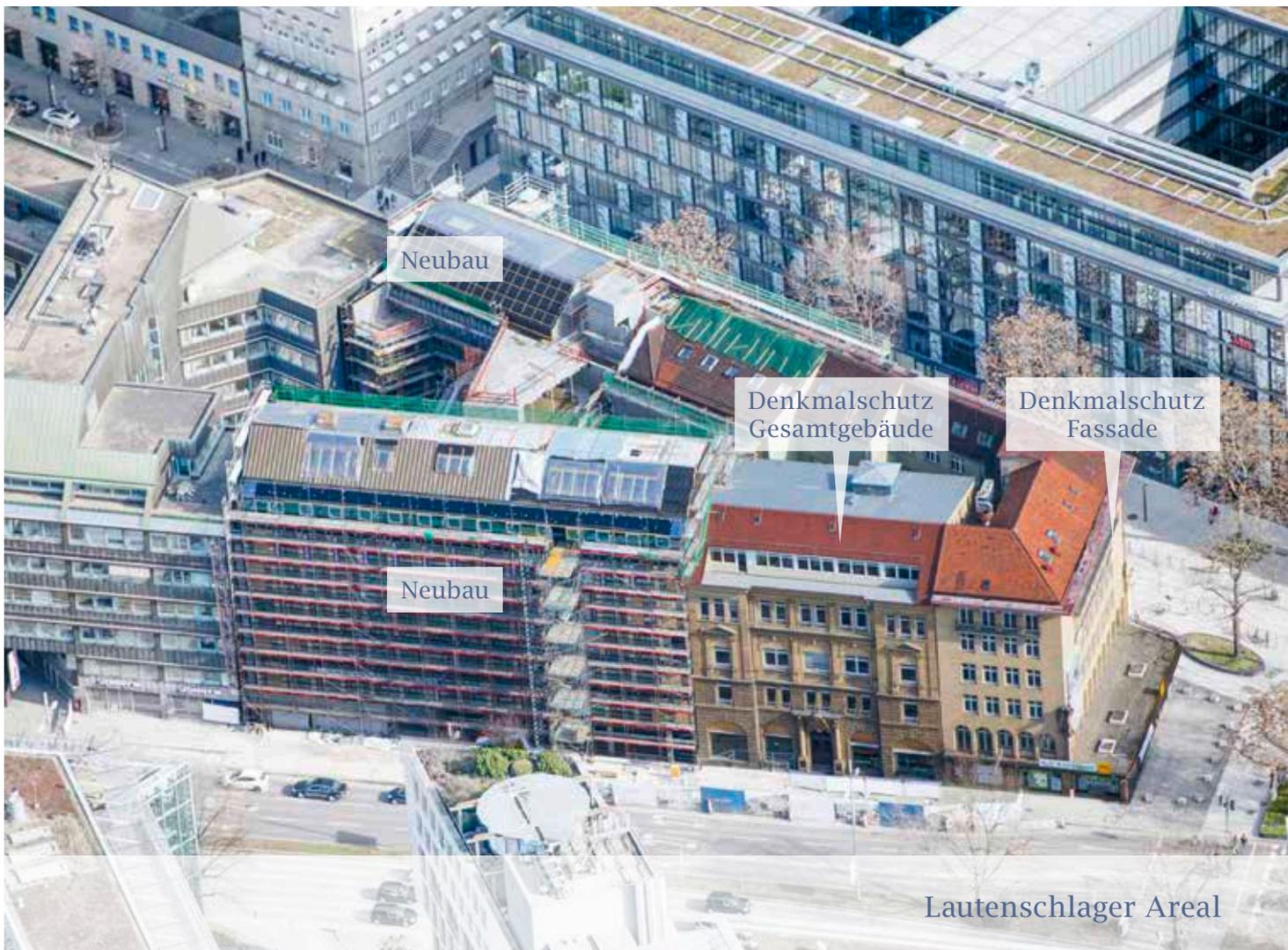
Der Vorstand



Wolfgang Eitel
Jurist (Assessor)



Tobias Thumm
Immobilienfachwirt (IHK)



Lautenschlager Areal

Anlagespiegel

Anschaffungs- / Herstellungskosten					
	Stand 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2016
	€	€	€	€	€
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 35-37/Dornstraße 2, dm-Markt

Abschreibung					Buchwerte	
Stand 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2016	Stand 31.12.2016	Stand 31.12.2015
€	€	€	€	€	€	€
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.

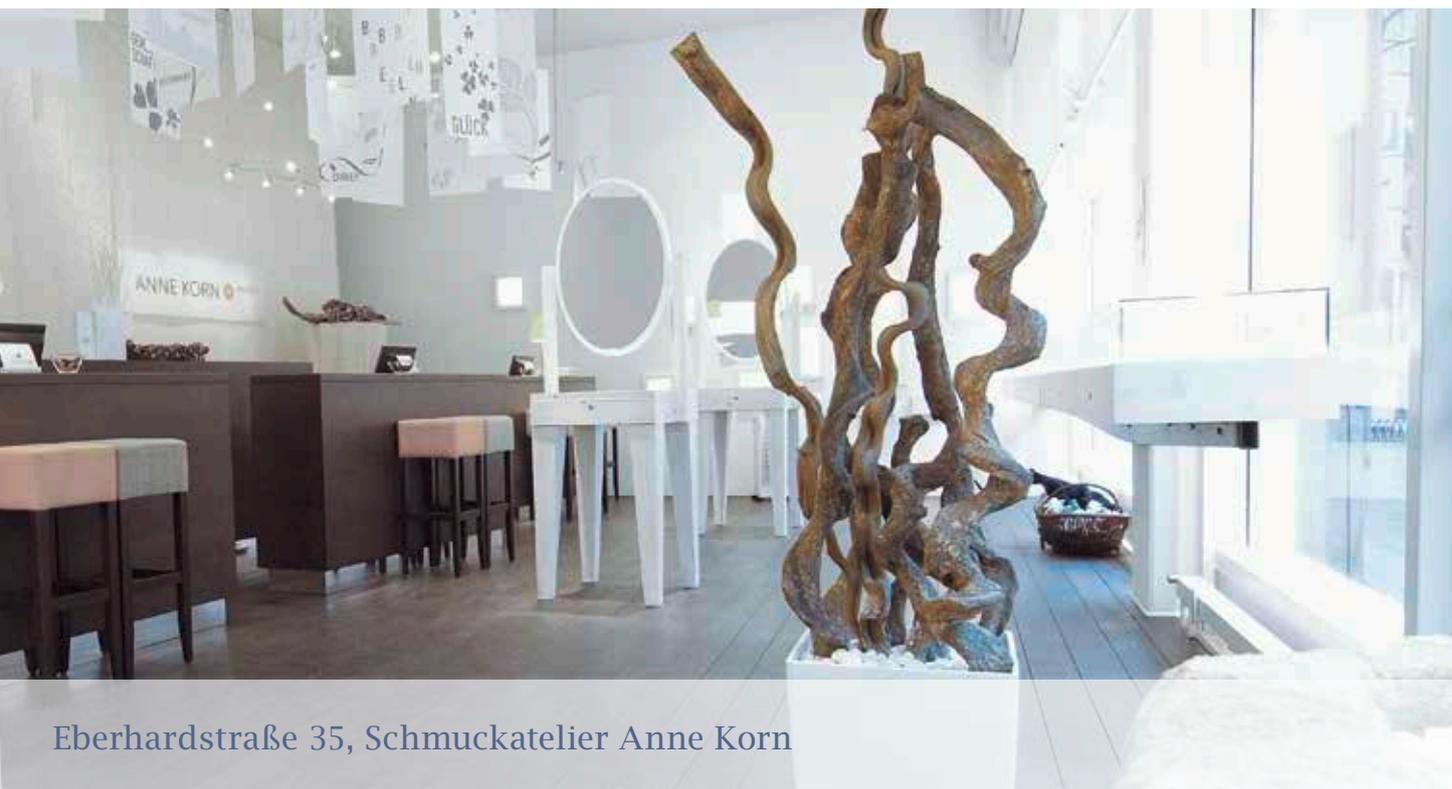


Nadlerstraße 21, Modegeschäft Gudrun Sjöden

Verbindlichkeitspiegel

Bilanzausweis 2016					
	31.12.2016	2017	2018-2021	Rest	Summe
	€	€	€	€	€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.852.594,31	13.852.594,31	0,00	0,00	13.852.594,31
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.313.120,44	5.313.120,44	0,00	0,00	5.313.120,44
3. Sonstige Verbindlichkeiten	48.551,18	48.551,18	0,00	0,00	48.551,18
Gesamtbetrag	19.214.265,93	19.214.265,93	0,00	0,00	19.214.265,93
Davon gesichert: zu 1. durch Grundpfandrechte	13.852.594,31				
Zugehörigkeit zu anderen Posten	31.12.2016	davon gegenüber Gesellschaftern	davon gegenüber verb. Unternehmen		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.852.594,31	0,00	13.852.594,31		
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.313.120,44	5.313.120,44	5.313.120,44		
3. Sonstige Verbindlichkeiten	48.551,18	0,00	0,00		
Gesamtbetrag	19.214.265,93	5.313.120,44	19.165.714,75		

zu 1.: Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz
zu 2.: LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart

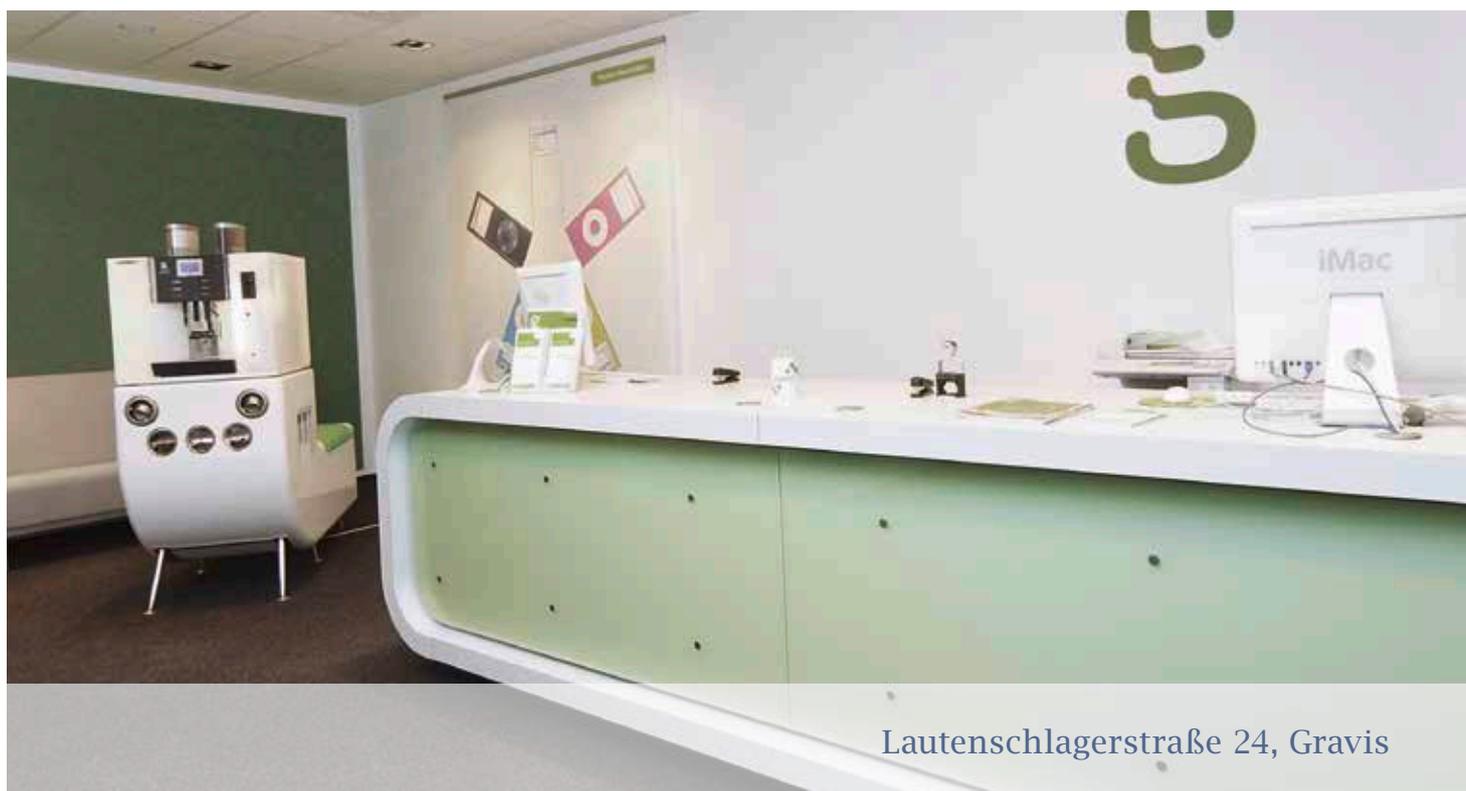


Eberhardstraße 35, Schmuckatelier Anne Korn

Bilanzausweis 2015				
31.12.2015	2016	2017-2020	Rest	Summe
€	€	€	€	€
14.805.181,71	952.587,40	13.852.594,31	0,00	14.805.181,71
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
45.870,94	45.870,94	0,00	0,00	45.870,94
14.851.052,65	998.458,34	13.852.594,31	0,00	14.851.052,65
14.805.181,71				
31.12.2015	davon gegenüber Gesellschaftern	davon gegenüber verb. Unternehmen		
14.805.181,71	0,00	14.805.181,71		
0,00	0,00	0,00		
45.870,94	0,00	0,00		
14.851.052,65	0,00	14.805.181,71		

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

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.



Lautenschlagerstraße 24, Gravis

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 01. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften 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 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, 03. März 2017

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schüle
Wirtschaftsprüfer

Werling
Wirtschaftsprüfer

Kennzahlen

von 2012 bis 2016					
	2016	2015	2014	2013	2012
Bilanzsumme in T€	45.920	41.377	41.874	42.587	43.118
Eigenkapital in T€	23.282	23.282	23.282	23.282	23.282
Eigenkapitalquote	50,7%	56,3%	55,6%	54,7%	54,0%
Erträge aus Beteiligungen in T€ (ab 2015 inkl. Ergebnis aus Ergebnisabführungsverträgen)	3.287	2.777	7.490	3.923	4.039
Ergebnis vor Steuern in T€	2.149	1.471	6.248	3.048	2.758
Leerstandsquote Tochtergesellschaften zum 31.12.	3,4%	3,5%	4,2%	7,8%	6,6%
Anzahl Aktien	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000
Brutto-Garantiedividende je Aktie in €	15,97	15,97	15,97	15,97	15,97

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