



BAHNHOFPLATZGESELLSCHAFTEN

# Geschäftsbericht

## 2020

Industriehof-Aktiengesellschaft

Ein Unternehmen der LBBW Immobilien-Gruppe



# Inhalt

Organe	3
Kennzahlen 2016-2020	4
Lagebericht	6
Bericht des Aufsichtsrats	10
Entwicklung der Gesellschaft	12
Grundbesitz	14
Bilanz	16
Gewinn- und Verlustrechnung	19
Anhang	20
Bestätigungsvermerk	26

# Vorstand



**Tobias Thumm  
Leonberg**

Immobilienfachwirt (IHK)



**Franz Kootz  
Stuttgart**

Diplom-Kaufmann  
seit 01.05.2020

# Aufsichtsrat

**Frank Berlepp  
Seeheim-Jugenheim**

Mitglied des Aufsichtsrats bis 25.06.2020  
Vorsitzender des Aufsichtsrats seit 25.06.2020  
Sprecher der Geschäftsführung der  
LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart

**Michael Nagel  
Bad Homburg v. d. Höhe**

Vorsitzender des Aufsichtsrats bis 25.06.2020  
Mitglied des Aufsichtsrats vom 25.06.2020 bis  
31.12.2020  
Geschäftsführer der WILMA Immobilien GmbH,  
Ratingen

**Dieter Hildebrand  
Weissach im Tal**

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats  
Aufsichtsrat in mehreren Unternehmen

**Alexander Sieber  
München**

Mitglied des Aufsichtsrats seit 04.03.2021  
Mitglied der Geschäftsführung der  
LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart

# Kennzahlen

von 2016 bis 2020

	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Bilanzsumme in T€</b>	37.249	38.842	35.738	48.875	45.920
<b>Eigenkapital in T€</b>	23.282	23.282	23.282	23.282	23.282
<b>Eigenkapitalquote</b>	62,5%	59,9%	65,1%	47,6%	50,7%
<b>Erträge aus Beteiligungen in T€</b> (inkl. Ergebnis aus Ergebnisabführungsverträgen)	5.987	6.321	3.435	2.480	3.287
<b>Ergebnis vor Steuern in T€</b>	5.829	6.129	3.575	1.630	2.149
<b>Leerstandsquote Tochtergesellschaften zum 31.12.</b>	5,1%	2,5%	1,5%	3,6%	3,4%
<b>Anzahl Aktien</b>	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000
<b>Brutto-Garantiedividende je Aktie in €</b>	15,97	15,97	15,97	15,97	15,97

Lautenschlager Areal →



# Lagebericht

## Geschäfts- und Rahmenbedingungen

### Entwicklung des wirtschaftlichen Umfelds

Der Ausbruch der Covid-19-Pandemie stellte die EU und ihre Mitgliedstaaten im Corona-Krisenjahr 2020 nicht nur vor eine historische Herausforderung, sondern führte auch zum stärksten Wirtschaftseinbruch in der Geschichte der EU. Die deutsche Volkswirtschaft durchlebte nach einer Wachstumsphase von mehr als einem Jahrzehnt eine schwere Rezession im Frühjahr 2020. Umfangreiche fiskalische Hilfsmaßnahmen einhergehend mit sukzessiven Lockerungen für das wirtschaftliche und gesellschaftliche Leben sorgten für Stabilisierung und eine zeitweise außerordentlich kräftig expandierende Konjunktur. Im Einzelnen verlief der Aufholprozess differenziert. Insbesondere wiesen jene Aggregate beachtliche Zuwachsraten aus, die zuvor (starke) Einbußen verzeichneten wie etwa die Exporte. Die Industrie als auch das Baugewerbe und die staatlichen Konsumausgaben konnten Umsatzsteigerungen für sich verbuchen. Unter Restriktionen litt der Dienstleistungssektor und stationäre Einzelhandel hingegen besonders. Mit Einsetzen der zweiten Infektionswelle zu Beginn des vierten Quartals und dem aktuellen zweiten Lockdown wurde der private Konsum wieder gedämpft. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes schrumpfte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2020 um insgesamt 5,0%. Der Einfluss der Corona-Krise zeigt sich in einem deutlich höheren Niveau von Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit) als im Vorjahr. Im Jahresmittel waren rund 45 Mio. Menschen erwerbstätig; die Zahl der registrierten erwerbslosen Personen stieg indes auf rund 2,7 Mio. und entspricht einer Arbeitslosenquote von 5,9%.

Die Prognosen für 2021 gehen von einem im Jahresverlauf einsetzenden, breitgetragenen und robusten Wirtschaftswachstum von rund 3% oder mehr aus. Hierbei liegt die Annahme zugrunde, dass die restriktiven Maßnahmen ab dem Frühjahr nicht zuletzt aufgrund

medizinischer Fortschritte (z. B. verfügbare Impfstoffe; zunehmende Impfquote) gelockert bzw. aufgehoben werden und eine Normalisierung des (Wirtschafts-)Lebens stattfinden kann.

### Immobilienmarkt

Der deutsche Immobilienmarkt 2020 ist besser als viele andere Märkte durch die Krise gekommen. Neben dem starken Jahresanfang war es definitiv das dynamische Investmentgeschehen am Jahresende, das den gewerblichen Transaktionsumsatz auf gut € 59,7 Mrd. hob und dadurch immerhin das drittbeste Jahresresultat der Dekade erzielte. Obgleich es etwa 20% unter dem Vorjahresrekord liegt, bestätigt es einmal mehr das Vertrauen der Investoren in einen stabilen deutschen Immobilienmarkt, der nach wie vor von mangelnden Anlagealternativen profitiert. Allen Unsicherheiten zum Trotz trugen Büroinvestments als wichtigste Assetklasse rund € 24,7 Mrd. (gut 41%) bei, gefolgt von Einzelhandels- (20,5%) und Logistikinvestments (rund 13%). Aufgrund des Vorjahresrekords mussten fast alle TOP-7-Städte deutliche Umsatzrückgänge hinnehmen, sie bleiben dennoch präferiertes Anlageziel der Investoren.

Wie schon im Vorjahr erwiesen sich große und milliardenschwere Portfoliodeals und M&A-Aktivitäten, Forward Deals sowie mehrere großvolumige Einzeldeals als marktprägend. Zum Jahresende 2020 erreichte die gewichtete Leerstandsquote für Büroimmobilien in den Top-7-Standorten 3,7% (2019: 3,0%) und bewegt sich damit immer noch deutlich unter dem langfristigen Durchschnitt. Die gemittelten Spitzenrenditen gaben in fast allen Bürohochburgen nochmals leicht nach und sind damit ein Spiegelbild der Investorennachfrage nach vollvermieteten Core-Immobilien.

Der gewerbliche Wohninvestmentmarkt punktete durch stabile, planbare Cashflows und erreichte mit einem Handelsvolumen von etwa € 21,7 Mrd. und rund 164.500 verkauften Einheiten nicht nur das zweitbeste Ergebnis in den vergangenen fünf Jahren, sondern übertraf mit einem Plus von 9% auch seinen Vorjahreswert. Dieses Resultat

haben ein Megadeal (Unternehmensübernahme) sowie einige größere Transaktionen maßgeblich geprägt. Wohnimmobilien gelten als attraktiv und verzeichnen neben einem anhaltenden Nachfrageüberhang mit moderaten Mietpreisteigerungen auch niedrige Mietausfallquoten.

In Stuttgart verzeichnete der Immobilieninvestmentmarkt 2020 eine rege Transaktionstätigkeit. Mit dem Jahresergebnis von knapp € 1,4 Mrd. – hierin sind auch überwiegend institutionelle Wohninvestments mit circa € 164 Mio. enthalten – konnten die überdurchschnittlichen Vorjahreswerte nicht erreicht werden. Nicht zuletzt auch durch das Ausbleiben des sonst üblichen Jahresendspurts im Schlussquartal. Ein geringeres Volumen bei den Portfoliodeals und ein niedrigerer durchschnittlicher Umsatz pro Verkauf sind weitere Gründe für das schwächere Abschneiden. Zudem agierten die Anleger sehr vorsichtig und investierten fast ausnahmslos in die sicheren Risikoklassen Core und Core+. Auch wenn sich das Investmentvolumen relativ ausgewogen auf die verschiedenen Größenklassen verteilt, müssen alle Kategorien Umsatzeinbußen verkraften. Investitionsschwerpunkt waren neben Büroimmobilien, die 75 % des Transaktionsvolumens ausmachten, zudem Entwicklungsgrundstücke. Die Marktunsicherheit in Folge der Pandemie sowie der bestehende Angebotsmangel ließen den Flächenumsatz auf dem Bürovermietungsmarkt um 56 % gegenüber dem Vorjahr fallen. Mit einem Leerstand von 3 % liegt die Leerstandsquote überdies unter dem Durchschnitt der anderen Top-7-Standorte. Die weiterhin hohen Mietpreise bestätigen die Zahlungsbereitschaft der Mieter in Folge des traditionell niedrigen Angebotes. Die Spitzenmiete bleibt auf ihrem Rekordniveau von € 25,50 pro Monat und Quadratmeter, die Durchschnittsmiete liegt bei € 16,60 pro Monat und Quadratmeter. Derweil sank die Netto-Spitzenrendite auf nun 2,9 %.

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

Die Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, sowie ihre Schwestergesellschaften, die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, und die

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

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

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

Das gezeichnete Kapital der Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, setzt sich aus 750.000 vollstimmberechtigten nennwertlosen Stückaktien zusammen, die auf den Inhaber lauten. Die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, hält 93,63 % unseres Aktienbestands. Der Restbestand befindet sich im Streubesitz. Die Übertragung der Aktien unterliegt keinen Beschränkungen.

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

## **Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

Die Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, hat ihr Vermögen an Grundstücken mit Geschäftsbauten auf Tochtergesellschaften übertragen. Daher wird der Geschäftsverlauf der Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, ganz wesentlich von der Entwicklung der operativen Geschäftstätigkeit der Erste bis Fünfte Industriefhof Objekt-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 Industriefabrik-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€ 10.629 (Vorjahr: T€ 12.050) und Eigenkapital in Höhe von T€ 23.282 (Vorjahr: T€ 23.282).

Das Ergebnis vor Steuern der Industriefabrik-Aktiengesellschaft, Stuttgart, beträgt T€ 5.829 (Vorjahr: T€ 6.129). Dieses resultiert im Wesentlichen aus den Ergebnisabführungen der Erste bis Fünfte Industriefabrik Objekt-GmbH, Stuttgart, in Höhe von T€ 5.987 (Vorjahr: T€ 6.321). Die operative Entwicklung der Erste bis Fünfte Industriefabrik Objekt-GmbH im Geschäftsjahr 2020 übertraf insbesondere aufgrund der über der Planung liegenden Bewirtschaftungsergebnisse unsere Erwartungen.

Die Umsatzerlöse der Erste bis Fünfte Industriefabrik Objekt-GmbH, Stuttgart, aus der Hausbewirtschaftung (Vermietung und Erbbaurecht) liegen mit T€ 9.726 (Vorjahr: T€ 8.953) über Vorjahresniveau. Dies resultiert im Wesentlichen aus den im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Erlösen des Lautenschlager Areals. Hier wurde die Projektentwicklung planmäßig in 2020 fertiggestellt.

Die Belastungen durch die Covid-19-Pandemie betragen insgesamt im Geschäftsjahr 2020 T€ 229. Sie betreffen im Wesentlichen Wertberichtigungen von gestundeten Forderungen.

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

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

## Chancen- und Risikobericht

Untrennbar mit unternehmerischem Handeln verbunden sind Chancen und Risiken. Ein regelmäßiger Strategieabgleich sowie ein zielorientiertes Controlling gewährleisten, dass bei unternehmerischen Entscheidungen Chancen und Risiken in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen und Risiken frühzeitig erkannt werden. Die Gesellschaft ist in das konzernweite Risikoüberwachungs- und -managementsystem der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, eingebunden. Primäres Ziel des Risikomanagements der LBBW Immobilien-Gruppe ist die 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

Der Immobilienmarkt wird sich zukünftig verstärkt mit (neuen) Herausforderungen in vielen Bereichen der Arbeits- und Lebenswelt befassen. Dies bedeutet zunächst steigende Risiken – aber auch eine Vielzahl an Investmentgelegenheiten. Ungeachtet dessen schätzen Investoren Deutschland als einen der weltweit liquidesten und etabliertesten Märkte mit sicheren Investitionschancen, vorzugsweise in Büroimmobilien (vor allem im Core-Segment) und Wohnimmobilien sowie in die Wohnungsvermietung. Im laufenden Jahr dürfte ein Transaktionsvolumen in ähnlicher Größenordnung erreichbar sein wie im Vorjahr. Zudem haben viele private und institutionelle Investoren ihr für 2020 angepeiltes Ankaufsziel nicht erreicht, so dass entsprechend mehr Kapital in die Investmentmärkte fließt als zuletzt. Gleichzeitig bleibt das Angebot angesichts weiterer regulatorischer und politischer Hindernisse limitiert. In Verbindung mit steigenden Bau- und Investitionskosten werden die Mieten steigen. Davon werden B- und C-Lagen sowie Standorte außerhalb der etablierten Zentren profitieren.

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

Auf dieser Grundlage rechnen wir für die Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, für 2021 mit einem Ergebnis vor Ertragsteuern in Höhe von € 2,7 Mio.

Stuttgart, den 04. März 2021

Der Vorstand



Franz Kootz



Tobias Thumm

# Bericht des Aufsichtsrats

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

im Geschäftsjahr 2020 hat der Aufsichtsrat der Industriefabrik-Aktiengesellschaft, Stuttgart, (nachfolgend „IAG“), die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben vollumfänglich und mit aller Sorgfalt wahrgenommen, den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten, seine Geschäftsführung kontinuierlich begleitet und überwacht und sich von der Recht- und Ordnungsmäßigkeit der Unternehmensführung sowie der Leistungsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit der Organisation überzeugt.

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

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

## **Sitzungen und Beschlussfassungen des Aufsichtsrats**

Im Berichtsjahr fanden drei Aufsichtsratssitzungen statt.

Am 28. April 2020 hat der Aufsichtsrat im Beisein des Abschlussprüfers den Jahresabschluss 2019 mit dem Vorstand und den Prüfern erörtert und anschließend gebilligt. Der Jahresabschluss war damit festgestellt. Der Vorstand berichtete über die Geschäftsentwicklung im 4. Quartal 2019 sowie die Leerstände. Außerdem wurden der Bericht des Aufsichtsrats und die Tagesordnung der Hauptversammlung am 25. Juni 2020, einschließlich Wahlvorschläge für die Aufsichtsratswahl (Herren Frank Berlepp, Dieter Hildebrand und Michael Nagel) und für die Bestellung des Wirtschaftsprüfers (Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart), beschlossen. Es wurde ebenfalls beschlossen, dass die ordentliche Hauptversammlung auf Grundlage des Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie vom 27. März 2020 („COVID-19-Gesetz“) virtuell stattfindet. Des Weiteren wurde Herr Franz Kootz mit Wirkung zum 01. Mai 2020 zum Mitglied des Vorstands bestellt. Außerdem informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über die Projektentwicklung Lautenschlager Areal.

Am 25. Juni 2020 wählte der Aufsichtsrat Herrn Frank Berlepp zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats sowie Herrn Dieter Hildebrand zu seinem Stellvertreter.

In der Sitzung am 07. Dezember 2020 informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über die geschäftliche Entwicklung im 3. Quartal 2020 und über die Leerstandsrisiken. Die Mittelfristplanung 2021–2025 wurde mit dem Vorstand erörtert und beschlossen. Außerdem informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über die Projektentwicklung Lautenschlager Areal.

## Veränderungen im Aufsichtsrat und im Vorstand

Das Amt von Herrn Wolfgang Eitel als Mitglied des Vorstands der IAG endete mit Ablauf des 30. April 2020.

Herr Franz Kootz ist mit Wirkung zum 01. Mai 2020 zum Mitglied des Vorstands bestellt worden.

Nachdem die Amtszeit des Aufsichtsrats mit Beendigung der Hauptversammlung am 25. Juni 2020 endete, hat die Hauptversammlung erneut Herrn Frank Berlepp, Herrn Dieter Hildebrand und Herrn Michael Nagel in den Aufsichtsrat gewählt.

Herr Michael Nagel hat sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrats mit Wirkung zum Ablauf des 31. Dezember 2020 niedergelegt.

Herr Alexander Sieber wurde auf Antrag des Vorstands vom Amtsgericht Stuttgart mit Beschluss vom 04. März 2021 zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt.

## Jahresabschluss 2020

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der IAG für das Geschäftsjahr 2020 wurde unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts von der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, geprüft, die von der Hauptversammlung am 25. Juni 2020 zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2020 gewählt und vom Aufsichtsrat mit der Prüfung beauftragt wurde. Der Abschlussprüfer hat den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss 2020 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 28. April 2021 intensiv besprochen und geprüft. Die Wirtschaftsprüfer, die den Prüfungsbericht unterzeichnet haben, haben an dieser Aufsichtsratssitzung teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung berichtet. Sie standen für Fragen und ergänzende Auskünfte zur Verfügung. Dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses der IAG durch den Abschlussprüfer ist der Aufsichtsrat aufgrund seiner eigenen Prüfung beigetreten. Er hat nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung keine Einwendungen erhoben. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss nebst Lagebericht gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

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

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand der IAG für die im Geschäftsjahr 2020 geleistete Arbeit und den hohen persönlichen Einsatz. Er trägt mit seinem Engagement maßgeblich zum Erfolg der Gesellschaft bei.

Stuttgart, den 28. April 2021

Für den Aufsichtsrat



Frank Berlepp  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

# Entwicklung der Gesellschaft

## Gründung

**08. Januar 1923**

## Tätigkeit

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

## Entwicklung

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

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

**Eigenkapital**

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

**Aktionäre**

Am Grundkapital der Industriebhof-AG von € 19.500.000,00 sind beteiligt  
(31. Dezember 2020):

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

↓ Lautenschlager Areal



# Grundbesitz

Grundstücke/Art der Nutzung*	vermietbare Fläche
<b>Im Eigentum der Erste bis Fünfte Industriefhof Objekt-GmbH:</b>	
Königstraße 4, Laden- und Bürogebäude	1.980 m <sup>2</sup>
Lautenschlagerstraße 3, Laden- und Bürogebäude	2.426 m <sup>2</sup>
Lautenschlager Areal, Laden- und Bürogebäude mit Wohnanteil Projektentwicklung Lautenschlager Areal	9.919 m <sup>2</sup>
Friedrichstraße 23 B, Laden- und Bürogebäude	1.247 m <sup>2</sup>
Aixheimer Straße 28, Verwaltungsgebäude	1.051 m <sup>2</sup>
Nadlerstraße 21, Laden- und Bürogebäude	1.122 m <sup>2</sup>
Eberhardstraße 35/37, Dornstraße 2, „Schwabenzentrum B 3“, Laden- und Bürogebäude	10.258 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme</b>	<b>28.003 m<sup>2</sup></b>
<b>Eingeräumte Erbbaurechte:</b>	
Filderhauptstraße 155, (Teilerbbaurecht 91/100) Laden- und Bürogebäude	2.031 m <sup>2</sup>
<b>Vermietbare Flächen insgesamt</b>	<b>30.034 m<sup>2</sup></b>
<small>*hier nur Hauptnutzflächen (Büro, Handel, Gastro, Wohnen) o. Nebennutzflächen (Lager, Stellplätze etc.)</small>	
<b>Vergebene Erbbaurechte (hier Grundstücksgrößen):</b>	
Königstraße 6, an ASSET Verwaltungs-GmbH & Co. Objekt Stuttgart, Königstraße 6 KG	525 m <sup>2</sup>
Königstraße 6/4, an ASSET Verwaltungs-GmbH & Co. Objekt Stuttgart, Königstraße 6 KG	3.370 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksflächen insgesamt</b>	<b>33.929 m<sup>2</sup></b>

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

Eberhardstraße 35-37 / Dornstraße 2 →



oala

dm

Barthel

oala



## Passiva

	31.12.2020		31.12.2019
	€	€	T€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		19.500.000,00	19.500
<b>II. Kapitalrücklage</b>		2.160.000,00	2.160
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
Andere Gewinnrücklagen		1.600.000,00	1.600
<b>IV. Bilanzgewinn</b>		21.641,24	22
		23.281.641,24	23.282
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.230.579,00		3.405
2. Sonstige Rückstellungen	107.410,00		106
		3.337.989,00	3.511
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.572.413,60		11.995
2. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 1.933,46 (Vorjahr T€ 2)	56.598,95		54
		10.629.012,55	12.049
		<b>37.248.642,79</b>	<b>38.842</b>

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.



# Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020

	2020		2019
	€	€	T€
1. Sonstige betriebliche Erträge		152.148,51	146
2. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	115.863,86		142
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 13.435,59 (Vorjahr T€ 45)	19.434,28		51
		135.298,14	193
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen		149.166,94	87
4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen € 246.786,28 (Vorjahr T€ 247)		247.659,28	247
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung € 212.173,00 (Vorjahr T€ 252) davon an verbundene Unternehmen € 61.259,71 (Vorjahr T€ 53)		273.432,71	305
6. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		5.986.897,74	6.321
7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		120.218,54	120
8. Ergebnis nach Steuern		5.708.589,20	6.009
9. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführter Gewinn		5.708.589,20	6.009
10. Jahresüberschuss / -fehlbetrag		0,00	0
11. Gewinnvortrag		21.641,24	22
12. Bilanzgewinn		<b>21.641,24</b>	<b>22</b>

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

# Anhang für 2020

## I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Industriebhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart (Amtsgericht Stuttgart, HRB 94), für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2020, ist nach den handelsrechtlichen Vorschriften für Kapitalgesellschaften i. S. d. §§ 242 ff. HGB und §§ 264 ff. HGB sowie den Vorschriften des AktG erstellt. Darüber hinaus wurde ein Lagebericht aufgestellt. Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne von § 267 Abs. 1 HGB. Die Erleichterungsmöglichkeiten für kleine Gesellschaften wurden teilweise in Anspruch genommen.

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

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

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

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

Die Zahlen des Vorjahres sind in Klammern angegeben.

## II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

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

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

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (PUC-Methode) ermittelt. Die Berechnungen erfolgten wie im Vorjahr unter Verwendung der Heubeck-Richttafeln 2018 G. Die Abzinsung erfolgte mit dem durchschnittlichen Marktzins bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren. Unter Berücksichtigung des „Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften“ wurde der 10-Jahres-Durchschnittszinssatz angewandt. Der prognostizierte Zinssatz betrug 2,30 % (2,71 %). Den Berechnungen liegt ein Rententrend für laufende Renten von 1,30 % (1,70 %) p.a., ein Rententrend für laufende Renten gemäß Wertsicherungsklausel der Zusatzversorgung von 1,25 % (1,25 %) p.a., eine Steigerung der Beitragsbemessungsgrenze in der gesetzlichen Rentenversicherung um 2,50 % (2,00 %) p.a. und eine Dynamik der anrechenbaren Bezüge von 1,45 % (1,85 %) p.a. zugrunde.

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

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

## III. Erläuterungen zur Bilanz

### 1. Anlagevermögen

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

Im Anlagevermögen der Gesellschaft werden unter dem Posten Finanzanlagen Anteile an verbundenen Unternehmen bilanziert. Die Zusammensetzung des Anteilbesitzes zum 31. Dezember 2020 ist auf Seite 23 ersichtlich.

### 2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten im Wesentlichen ein Darlehen an ein Tochterunternehmen in Höhe von T€ 8.226 (T€ 8.226) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Daneben sind hier Forderungen gegen Tochterunternehmen in Höhe von T€ 5.987 (T€ 7.581) enthalten, die überwiegend Forderungen aus Ergebnisübernahmen enthalten und eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr haben.

### 3. Guthaben bei Kreditinstituten

Für die Guthaben bei Kreditinstituten besteht eine Mitzugehörigkeit im Sinne von § 265 Abs. 3 HGB in Höhe von T€ 36 (T€ 34) zu den Forderungen gegen verbundene Unternehmen.

### 4. Eigenkapital

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

### 5. Pensionsrückstellungen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellungen mit dem 10-Jahres-Durchschnittssatz und dem 7-Jahres-Durchschnittssatz beträgt zum Abschlussstichtag T€ 212 (T€ 244).

### 6. Verbindlichkeiten

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

## IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 1. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen

Aufgrund der bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge wurden Gewinne von Tochterunternehmen in Höhe von T€ 5.987 (T€ 6.321) übernommen.

### 2. Aufwendungen aus Gewinnabführung

Die Aufwendungen aus der Gewinnabführung an die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, betragen T€ 5.709 (T€ 6.009).

## V. Sonstige Angaben

### 1. Haftungsverhältnisse

Die Gesellschaft haftet gesamtschuldnerisch für Verpflichtungen aus den Anstellungsverträgen der Vorstandsmitglieder mit der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, sowie der Geschäftsführer der LBBW Immobilien

Management Gewerbe GmbH, Stuttgart. Die sich daraus ergebende gesamtschuldnerische Haftung aus den Pensionsverpflichtungen für die Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, ist zum Bilanzstichtag vollständig über die Pensionsrückstellungen abgedeckt.

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

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

## **2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Es bestehen für die Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, sonstige finanzielle Verpflichtungen aus einem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, in Höhe von T€ 22 (T€ 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 Industriefhof-Aktiengesellschaft**

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

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

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

Zum 31. Dezember 2020 hält die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, 93,63% der Anteile an der Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart.

## **4. Personal**

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

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

## **5. Aufsichtsrat**

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

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

Alexander Sieber, München  
Mitglied des Aufsichtsrats (seit 04.03.2021)  
Geschäftsführer der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart

Michael Nagel, Bad Homburg  
Mitglied des Aufsichtsrats (bis 31.12.2020)  
Geschäftsführer der Wilma Immobilien GmbH, Ratingen

## **6. Gesamtbezüge des Aufsichtsrats**

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

## **7. Vorstand**

Wolfgang Eitel, Remseck  
Jurist (Assessor)  
Kaufmännisches Ressort (bis 30.04.2020)

Franz Kootz, Stuttgart  
Diplom-Kaufmann  
Kaufmännisches Ressort (seit 01.05.2020)

Tobias Thumm, Leonberg  
Immobilienfachwirt (IHK)  
Operatives Ressort

## 8. Kapitalanteile der Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart

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

Anteile beteiligte Unternehmen	Anteil am Kapital	Eigenkapital 31.12.2020 T€
Erste Industriefhof Objekt-GmbH, Stuttgart	100,00%	475
Zweite Industriefhof Objekt-GmbH, Stuttgart	100,00%	19.826
Dritte Industriefhof Objekt-GmbH, Stuttgart	100,00%	702
Vierte Industriefhof Objekt-GmbH, Stuttgart	100,00%	1.177
Fünfte Industriefhof Objekt-GmbH, Stuttgart	100,00%	575

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

## 9. Nachtragsbericht

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

## 10. Konzernabschluss

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

Stuttgart, den 04. März 2021

Industriefhof-Aktiengesellschaft

Der Vorstand



Franz Kootz



Tobias Thumm

↓ Lautenschlager Areal, BF.direkt AG



# Anlagespiegel

## Anschaffungs-/Herstellungskosten

	Stand 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2020
	€	€	€	€	€
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	22.813.814,34	0,00	0,00	0,00	22.813.814,34
	<b>22.813.814,34</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>22.813.814,34</b>

# Verbindlichkeitspiegel

2020

	Bilanzausweis 31.12.2020	2021	2022-2025	Rest	Summe
	€	€	€	€	€
1. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.572.413,60	10.572.413,60	0,00	0,00	10.572.413,60
2. Sonstige Verbindlichkeiten	56.598,95	56.598,95	0,00	0,00	56.598,95
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>10.629.012,55</b>	<b>10.629.012,55</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10.629.012,55</b>
<b>Zugehörigkeit zu anderen Posten</b>	<b>31.12.2020</b>	davon gegenüber Gesellschaftern			
1. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.572.413,60	10.572.413,60			
2. Sonstige Verbindlichkeiten	56.598,95	0,00			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>10.629.012,55</b>	<b>10.572.413,60</b>			

zu 1.): LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart

### Abschreibung

Stand 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2020
€	€	€	€	€
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

### Buchwerte

Stand 31.12.2020	Stand 31.12.2019
€	€
22.813.814,34	22.813.814,34
<b>22.813.814,34</b>	<b>22.813.814,34</b>

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

### 2019

Bilanzausweis 31.12.2019	2020	2021-2024	Rest	Summe
€	€	€	€	€
11.995.528,84	11.995.528,84	0,00	0,00	11.995.528,84
54.264,81	54.264,81	0,00	0,00	54.264,81
<b>12.049.793,65</b>	<b>12.049.793,65</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>12.049.793,65</b>
<b>31.12.2019</b>	davon gegenüber Gesellschaftern			
11.995.528,84	11.995.528,84			
54.264,81	0,00			
<b>12.049.793,65</b>	<b>11.995.528,84</b>			

zu 1.): LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

# Bestätigungsvermerk

## Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Industriefhof-Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

### **Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse**

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

### **Grundlage für die Prüfungsurteile**

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

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

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

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

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

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

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft

vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben;
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche

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

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

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

Stuttgart, 05. März 2021

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Werling  
Wirtschaftsprüfer

Sturm  
Wirtschaftsprüfer

## Industriehof-Aktiengesellschaft

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](http://www.bahnhofplatzgesellschaften.de)

[info@bahnhofplatzgesellschaften.de](mailto:info@bahnhofplatzgesellschaften.de)

