



BAHNHOFPLATZGESELLSCHAFTEN

# Geschäftsbericht

## 2023

Industriehof-Aktiengesellschaft

Ein Unternehmen der LBBW Immobilien-Gruppe



# Inhalt

Organe	3
Kennzahlen 2019-2023	4
Lagebericht	6
Bericht des Aufsichtsrats	10
Entwicklung der Gesellschaft	12
Grundbesitz	14
Bilanz	16
Gewinn- und Verlustrechnung	19
Anhang	20
Bestätigungsvermerk	26

# Vorstand



**Hakan Schmitzer**  
**München**

Diplom-Bauingenieur (FH)  
bis 31.12.2023



**Christian Sailer**  
**Stuttgart**

Diplom-Betriebswirt (FH)  
Immobilienökonom (EBS)



**Tanja Gröger**  
**München**

Immobilienökonom (IREBS)  
seit 01.01.2024

# Aufsichtsrat

**Frank Berlepp**  
**Seeheim-Jugenheim**

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

**Dieter Hildebrand**  
**Weissach im Tal**

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats  
Aufsichtsrat in mehreren Unternehmen

**Alexander Sieber**  
**München**

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

# Kennzahlen

von 2019 bis 2023

	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Bilanzsumme in T€</b>	35.377	35.712	38.799	37.249	38.842
<b>Eigenkapital in T€</b>	23.282	23.282	23.282	23.282	23.282
<b>Eigenkapitalquote</b>	65,8%	65,2%	60,0%	62,5%	59,9%
<b>Erträge aus Beteiligungen in T€</b> (inkl. Ergebnis aus Ergebnisabführungsverträgen)	3.884	3.777	6.825	5.987	6.321
<b>Ergebnis vor Steuern in T€</b>	3.550	3.765	6.553	5.829	6.129
<b>Leerstandsquote Tochtergesellschaften zum 31.12.</b>	6,5%	7,2%	6,0%	5,1%	2,5%
<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

Eberhardstraße 35, Café Hegel →



# Lagebericht

## Geschäfts- und Rahmenbedingungen

### Entwicklung des wirtschaftlichen Umfelds

Das Jahr 2023 war für Deutschland als drittgrößte Volkswirtschaft der Welt ein schwieriges und von wirtschaftlicher Stagnation geprägtes Jahr. Ursächlich hierfür waren vor allem die Konsumzurückhaltung der Verbraucher infolge der massiven Kaufkraftverluste im Zuge der Energiekrise und die breit angelegten Preissteigerungen. Hinzu kam die Leitzinsanhebung der EZB zur Inflationsbekämpfung, die ungünstige Finanzierungsbedingungen mit enormen Auswirkungen etwa im Bauhauptgewerbe, bei der Bauwirtschaft und Industrieproduktion bewirkte. Letztlich die deutlich geringere Wachstumsdynamik der Weltwirtschaft und die damit einhergehende verhaltene Auslandsnachfrage. Zusätzliche Unsicherheiten entstanden durch die unklare weitere Finanzpolitik im Bereich Investitionsförderung, aber auch durch neue geopolitische Krisen, die in Zahl und an Intensität unter anderem durch den Krieg im Nahen Osten noch einmal zugelegt haben. Hingegen sendeten die Ausrüstungsinvestitionen positive Signale. Die hiesige Wirtschaftsleistung ist nach einem kurz aufflackernden Miniwachstum im Gesamtjahr 2023 geschrumpft und rutscht damit in eine Rezession. Laut einer ersten amtlichen Schätzung des Statistischen Bundesamtes sank das Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 0,3% nach einem preisbereinigten Plus von 1,8% im Jahr 2022. Der Arbeitsmarkt zeigte sich trotz Inflation und Preissteigerungen weiterhin robust. Im Jahresdurchschnitt waren circa 2,6 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, was einer Arbeitslosenquote von 5,7% entspricht. Die Erwerbstätigkeit nahm um 0,7% gegenüber dem Vorjahr zu und erreichte mit knapp 46 Millionen Personen einen historischen Höchststand.

### Immobilienmarkt

Von diesem Spannungsfeld zeugt auch die Entwicklung im deutschen Immobilieninvestmentmarkt. Bereits das zweite Jahr in Folge erlebt

er einen signifikanten Einbruch. Ursächlich sind eine Reihe komplexer, nachfragehemmender Faktoren wie das deutlich restriktivere Finanzierungsumfeld, das veränderte Zinsniveau, die steigenden Baukosten aufgrund (ESG-)regulatorischer Anforderungen, Materialknappheit und Fachkräftemangel und nicht zuletzt der Preisanpassungsprozess. Des Weiteren ist die Attraktivität von anderen Kapitalmarktanlagen gestiegen. Trotz eines starken vierten Quartals erreicht das Transaktionsvolumen (TAV) lediglich € 32,9 Mrd. (gegenüber 2022 ein Minus um 52%) – diese Summe wurde zuletzt 2011 unterschritten. Gewerbeimmobilien steuerten gut € 24 Mrd. zum Gesamtumsatz bei. Erstmals setzen sich Industrie-/Logistikobjekte mit einem Marktanteil von 28%, dank zahlreicher Portfolio-Deals, an die Spitze aller Segmente. Dahinter sind Retail Investments mit 23% zu finden. Der Bürosektor brach ein und verliert mit einem Marktanteil von 20% seine jahrelang dominierende Position als umsatzstärkste Nutzungsart. Mit der Verstärkung des hybriden Arbeitens kam ein weiterer Belastungsfaktor im Bürosegment zum Tragen.

Vom Rückgang des TAV sind Portfolio- und Einzeltransaktionen gleichermaßen betroffen. Eine stattliche Anzahl an Einzeldeals erwies sich als Volumentreiber. Es gab aber nur vereinzelt milliardenschwere Portfolioverkäufe. Deutliche Verschiebungen ergaben sich bei Büro-Investments nach Größenklassen: Kleinere und mittlere Marktsegmente präsentierten sich hier klar dynamischer. In vier der TOP-7-Städte (darunter Stuttgart) war das vierte Quartal für den Bürovermietungsmarkt mit Abstand das umsatzstärkste des Jahres. Unverändert lag der Fokus der (Core-)Investoren auf Qualität bei geplanten Neuanmietungen und der ESG-Konformität des Objektes. Inzwischen ist eine größere Sensibilisierung für Kosten zu beobachten, dabei erweisen sich etwa auch Mietvertragsverlängerungen und eine differenziertere Betrachtung der Marktentwicklung als mögliche Ansatzpunkte hierzu. Zum Jahresende 2023 erreichte die gemittelte Leerstandsquote für Büroimmobilien über die TOP-7-Städte 5,8% (2022: 4,9%). Die Netto-Spitzenrenditen für Büroimmobilien haben erwartungsgemäß noch einmal leicht angezogen.

In den meisten großen und wichtigen Investmentzentren fiel das Niveau der gewerblichen Transaktionen um gut zwei Drittel niedriger aus als im Vorjahr und mit rund € 9,26 Mrd. unterschreitet es sogar den Zehnjahresschnitt. Erfreulich ist indes, dass über alle Standorte hinweg steigende Spitzen- und Durchschnittsmieten registriert werden konnten. Büros bleiben auch künftig unverzichtbarer Bestandteil einer Unternehmenskultur. Leicht steigende Rückkehraten ins Büro sind Beleg dafür, gleichwohl das hybride Arbeiten weiterhin Bestand haben wird.

Trotz der zum Jahresende hin noch aufgekommenen Dynamik präsentierte sich der institutionelle Wohnimmobilienmarkt insgesamt äußerst schwach. Bundesweit wurden € 8,8 Mrd. investiert und damit ebenfalls der Vorjahreswert (€ 12,3 Mrd.) unterschritten. Vergleichsweise viele kleine Deals sowie Bestandsobjekte und Portfolioverkäufe großer Bestandshalter prägen das Gesamtjahresergebnis. Darunter allein vier milliarden schwere Großabschlüsse (Anteilverkäufe von Wohnungsportfolios, Unternehmensanteile). Die Zahl der gehandelten Einheiten ist auf etwa 70.000 Wohnungen gestiegen. Bei differenzierter Betrachtung einzelner Assetklassen ist eine geringe Anzahl an großvolumigen Transaktionen neben einer deutlich erhöhten Aktivität bei Bestandsobjekten (ältere: rund 35%/moderne: gut 28%) festzustellen. Von aktuell geringer Relevanz sind Forward Deals und Neubauprojekte mit einem Umsatzanteil von fast 20%. Wohnungssuchende, ob Mieter oder potenzielle Käufer, sind angesichts hoher Kosten und der gedrosselten Bautätigkeit zurückhaltend. Nur Private-Equity-Fonds und Family-Offices bzw. Privat-Investoren steigerten ihr Ankaufsvolumen.

### **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 Bahnhof-

platzgesellschaften sind reine Besitzgesellschaften, die selbst keine eigenen Mitarbeiter haben.

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

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

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

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

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

Die Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, hat ihr Vermögen an Grundstücken mit Geschäftsbauten auf Tochtergesellschaften übertragen. Daher wird der Geschäftsverlauf der Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, ganz wesentlich von der Entwicklung der operativen Geschäftstätigkeit der Erste bis Fünfte Industriefhof Objekt-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€ 8.959 (Vorjahr: T€ 9.151) und Eigenkapital in Höhe von T€ 23.282 (Vorjahr: T€ 23.282).

Das Ergebnis vor Steuern der Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, beträgt T€ 3.550 (Vorjahr: T€ 3.765) und liegt damit – unter anderem bedingt durch Zuführungen zu Einzelwertberichtigungen auf Forderungen – um rund € 1,1 Mio. unter Plan.

Die Ergebnisabführungen der Erste bis Fünfte Industriefhof Objekt-GmbH (Tochtergesellschaften), belaufen sich auf T€ 3.884 (Vorjahr: T€ 3.777).

Die operative Entwicklung der Tochtergesellschaften im Geschäftsjahr 2023 hat unsere Erwartungen weitestgehend erfüllt. Deren Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (Vermietung und Erbbaurecht) liegen mit T€ 11.285 (Vorjahr: T€ 10.682) über Vorjahresniveau.

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

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

## Chancen- und Risikobericht

Untrennbar mit unternehmerischem Handeln verbunden sind Chancen und Risiken. Ein regelmäßiger Strategieabgleich sowie ein zielorientiertes Controlling gewährleisten, dass bei unter-

nehmerischen 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 Mietverträgen mit modularem Aufbau, eine gesetzlich vorgeschriebene Geldwäschepräventionsprüfung sowie eine standardmäßig eingeholte 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

Nach einem rezessiv geprägten Jahr und angesichts der zentralen Belastungsfaktoren durch makroökonomische und erhebliche geopolitische Risiken dürfte die deutsche Wirtschaft vermutlich zu Jahresbeginn 2024 in der Rezession verharren und im Jahresverlauf nur wenig Dynamik entfalten. Bezogen auf das Gesamtjahr wird ein erneuter BIP-Rückgang um 0,2% erwartet. Lediglich die Konsumbereitschaft dürfte sich bei rückläufiger Preisinflation und realen Einkommenszuwächsen langsam erholen.

Belastende Faktoren, die im Zusammenspiel den Immobilienmarkt im Vorjahr begleitet haben, werden auch 2024 Wirkung zeigen. Andererseits gibt es aber auch positive Anzeichen, die für einen vorsichtig optimistischen Blick und eine sukzessive, im Jahresverlauf einsetzende Erholung sprechen, wie beispielsweise eine zunehmende Annäherung der Preisvorstellungen und erwartete Leitzinssenkungen durch die EZB. Für kapitalkräftige Investoren steigt damit die Planungssicherheit, aber mit weiterhin vorsichtigem und selektivem Agieren. Allmählich zunehmende Verkaufsprozesse dürften für ein leicht höheres Transaktionsniveau im Gesamtjahr sorgen. Auch wenn wesentlich weniger Kapital als noch vor einigen Jahren platziert wird, werden insbesondere Opportunisten und Value-Add-Investoren erwartungsgemäß die aktivste Käufergruppe bilden. Langfristig ist aufgrund der zunehmenden Bedeutung von ESG-Kriterien für die gesamte Wertschöpfungskette mit weiteren Preiserhöhungen zu rechnen. Eine nachhaltige Transformation von Wohnbeständen und Redvelopments (Manage-to-green- bzw. Brown-to-green-Strategien) wird trotz aller weiteren Einflüsse der zunehmend wichtigste Faktor für Kaufentscheidungen sein. Im Fokus werden weiterhin die Nachnutzung von Refurbishments und die Nachverdichtung stehen. Ebenso wie zentral gelegene, moderne Büros in nachhaltigen Gebäuden, die sich gut für die hybride Arbeitswelt eignen. Die Situation des (sozialen) Wohnungsmarkts, der bereits seit Jahren unter fundamentalem Angebotsmangel leidet, wird sich durch Stopps von Neubauvorhaben und daraus zusätzlich fallenden Fertigstellungszahlen und Baugenehmigungen weiter zuspitzen. Die (Spitzen-)Mieten dürften im Jahresdurchschnitt zulegen.

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

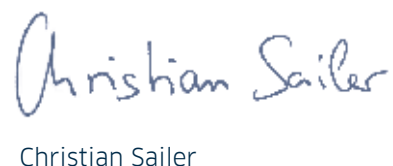
Da wir für 2024 höhere Zuführungen zu Einzelwertberichtigungen erwarten und höhere Instandhaltungsaufwendungen planen, rechnen wir für die Industriebau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, für 2024 mit einem Ergebnis vor Ertragsteuern in Höhe von minus € 0,1 Mio.

Stuttgart, den 26. Februar 2024

Der Vorstand



Tanja Gröger



Christian Sailer

# Bericht des Aufsichtsrats

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

im Geschäftsjahr 2023 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 zwei Aufsichtsratssitzungen statt.

Am 18. April 2023 hat der Aufsichtsrat im Beisein des Abschlussprüfers den Jahresabschluss 2022 mit dem Vorstand und den Prüfern erörtert und anschließend gebilligt. Der Jahresabschluss war damit festgestellt. Der Vorstand berichtete über die Geschäftsentwicklung im 4. Quartal 2022 sowie die Leerstände. Außerdem wurden der Bericht des Aufsichtsrats und die Tagesordnung der Hauptversammlung am 21. Juni 2023, einschließlich des Wahlvorschlags für die Bestellung des Wirtschaftsprüfers (Deloitte GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart), beschlossen. Des Weiteren wurde entschieden, dass die Satzung so angepasst werden soll, dass künftig der Vorstand nach pflichtgemäßem Ermessen Präsenz- oder virtuelle Hauptversammlungen ansetzen kann. Es wurde ebenfalls beschlossen, dass die ordentliche Hauptversammlung 2023 in Präsenz stattfindet.

In der Sitzung am 04. Dezember 2023 informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über die geschäftliche Entwicklung im 3. Quartal 2023 und über die Leerstandsrisiken. Die Mittelfristplanung 2024-2028 wurde mit dem Vorstand erörtert und beschlossen.

## Veränderungen im Aufsichtsrat und im Vorstand

Herr Hakan Schmitzer legte sein Amt als Mitglied des Vorstands mit Wirkung zum Ablauf des 31. Dezember 2023 nieder.

Frau Tanja Gröger ist mit Wirkung zum 01. Januar 2024 zum Mitglied des Vorstands bestellt worden.

## Jahresabschluss 2023

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der IAG für das Geschäftsjahr 2023 wurde unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts von der Deloitte GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, geprüft, die von der Hauptversammlung am 21. Juni 2023 zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023 gewählt und vom Aufsichtsrat mit der Prüfung beauftragt wurde. Der Abschlussprüfer hat den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss 2023 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 23. April 2024 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 2023 geleistete Arbeit und den hohen persönlichen Einsatz. Er trägt mit seinem Engagement maßgeblich zum Erfolg der Gesellschaft bei.

Stuttgart, den 23. April 2024

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).
- 2021** Rückgabe des Erbbaurechts Filderhauptstraße 155.

**Eigenkapital**

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

**Aktionäre**

Am Grundkapital der Industriebhof-AG von € 19.500.000,00 sind beteiligt  
(31. Dezember 2023):

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

↓ Neue Brücke 8, Doris Wolfart, Interior Design & Architecture, Showroom



# Grundbesitz

<b>Grundstücke/Art der Nutzung</b>	<b>vermietbare Fläche</b>
<b>Im Eigentum der Erste bis Fünfte Industriebau Objekt-GmbH:</b>	
Königstraße 4, Laden- und Bürogebäude	1.993 m <sup>2</sup>
Lautenschlagerstraße 3, Laden- und Bürogebäude	2.469 m <sup>2</sup>
Lautenschlager-Areal, Laden- und Bürogebäude mit Wohnanteil	9.906 m <sup>2</sup>
Friedrichstraße 23 B, Laden- und Bürogebäude	1.247 m <sup>2</sup>
Aixheimer Straße 28, Verwaltungsgebäude	1.051 m <sup>2</sup>
Nadlerstraße 21, Laden- und Bürogebäude	1.122 m <sup>2</sup>
Eberhardstraße 35/37, Dornstraße 2, „Schwabenzentrum B 3“, Laden- und Bürogebäude	10.323 m <sup>2</sup>
<b>Vermietbare Flächen insgesamt</b>	<b>28.112 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>32.007 m<sup>2</sup></b>

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

Königstraße 4, KATZ der bäcker →



**KATZ**  
**100% UR-DINKEL**  
REINES WEIZENMEHL  
VOLLKORN  
BREZEL

**Laugebrötchen**  
3 Stück 2,50 €

**KATZ**



# Bilanz zum 31. Dezember 2023

## Aktiva

	31.12.2023		31.12.2022
	€	€	T€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen		22.813.814,34	22.814
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	12.337.955,29		12.675
2. Sonstige Vermögensgegenstände	184.184,98		184
		12.522.140,27	12.859
<b>II. Guthaben bei Kreditinstituten</b>		40.352,57	38
		12.562.492,84	12.897
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		872,92	1
		<b>35.377.180,10</b>	<b>35.712</b>



## Passiva

	31.12.2023		31.12.2022
	€	€	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		3.023.306,00	3.188
2. Sonstige Rückstellungen		112.985,00	91
		3.136.291,00	3.279
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		8.896.621,62	9.091
2. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 1.298,05 (Vorjahr T€ 1)		62.626,24	60
		8.959.247,86	9.151
		<b>35.377.180,10</b>	<b>35.712</b>

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.



# Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2023

	2023	2022
	€	T€
1. Sonstige betriebliche Erträge	126.060,85	330
2. Personalaufwand Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-132.955,95	-239
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-303.909,93	-203
4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen € 246.786,28 (Vorjahr T€ 247)	246.917,85	248
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung € -31.103,00 (Vorjahr T€ -80) davon an verbundene Unternehmen € -238.954,27 (Vorjahr T€ -68)	-270.057,27	-148
6. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	4.111.746,02	4.449
7. Aufwendungen aus Verlustübernahmen	-227.401,92	-672
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-119.633,35	-120
9. Ergebnis nach Steuern	3.430.766,30	3.645
10. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführter Gewinn	-3.430.766,30	-3.645
11. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	0,00	0
12. Gewinnvortrag	21.641,24	22
13. Bilanzgewinn	<b>21.641,24</b>	<b>22</b>

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

# Anhang für 2023

## I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Industriebahn-Aktiengesellschaft, Stuttgart (Amtsgericht Stuttgart, HRB 94), für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023, 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 i. S. d. § 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 Industriebahn-Aktiengesellschaft, Stuttgart, und der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, bestehen eine Cash-Pooling-Vereinbarung sowie ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag.

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

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

Die Zahlen des Vorjahres sind in Klammern angegeben.

## II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind – bis auf den nachfolgend dargestellten Sachverhalt – gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die innerhalb der Bahnhofplatzgesellschaften mittels eines Verteilungsschlüssels umgelegten Personalkosten aus laufenden Arbeitsverträgen der bestellten Vorstandsmitglieder der Gesellschaft werden seit diesem Geschäftsjahr nicht mehr im Personalaufwand ausgewiesen, sondern in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Die Vergleichszahlen des Vorjahres wurden entsprechend angepasst durch Umgliederung von Aufwendungen in Höhe von T€ 86 aus dem Personalaufwand in die sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

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

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

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (PUC-Methode) ermittelt. Die Berechnungen erfolgten wie im Vorjahr unter Verwendung der Heubeck-Richttafeln 2018 G. Die Abzinsung erfolgte mit dem durchschnittlichen Marktzins bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren. Gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB erfolgte die Abzinsung unter Verwendung des 10-Jahres-Durchschnittssatzes. Der prognostizierte Zinssatz betrug 1,83% (1,78%). Den Berechnungen liegt ein Rententrend für laufende Renten von 2,00% (2,00%) p.a., ein Rententrend für laufende Renten gemäß Wertversicherungsklausel der Zusatzversorgung von 1,25% (1,25%) p.a., eine Steigerung der Beitragsbemessungsgrenze in der gesetzlichen Rentenversicherung um 3,00% (2,50%) p.a. und eine Dynamik der anrechenbaren Bezüge von 2,15% (2,15%) p.a. zugrunde.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften.

Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags (d.h. einschließlich zukünftiger Kosten- und Preissteigerungen) angesetzt. Das Abzinsungswahlrecht für Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr wurde nicht in Anspruch genommen.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

### III. Erläuterungen zur Bilanz

#### 1. Anlagevermögen

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

Im Anlagevermögen der Gesellschaft werden unter dem Posten Finanzanlagen Anteile an verbundenen Unternehmen bilanziert. Die Zusammensetzung des Anteilbesitzes zum 31. Dezember 2023 ist auf Seite 23 ersichtlich.

#### 2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten im Wesentlichen ein Darlehen an ein Tochterunternehmen in Höhe von T€ 8.226 (T€ 8.226) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Daneben sind hier Forderungen gegen Tochterunternehmen in Höhe von T€ 4.112 (T€ 4.449) 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€ 40 (T€ 38) zu den Forderungen gegen verbundene Unternehmen.

#### 4. Eigenkapital

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

#### 5. Pensionsrückstellungen

Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 Satz 1 HGB zwischen dem Ansatz der Pensionsrückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren beträgt zum Abschlussstichtag T€ 20 (T€ 105).

#### 6. Verbindlichkeiten

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

### IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### 1. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen

Aufgrund der bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge wurden Gewinne von Tochterunternehmen in Höhe von T€ 4.112 (T€ 4.449) und Verluste in Höhe von T€ 227 (T€ 672) übernommen.

#### 2. Aufwendungen aus Gewinnabführung

Die Aufwendungen aus der Gewinnabführung an die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, betragen T€ 3.431 (T€ 3.645).

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

### 3. Gesellschafterstruktur der Industriefabrik-Aktiengesellschaft

Die Industriefabrik-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 Industriefabrik-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 2023 hält die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, 93,63% der Anteile an der Industriefabrik-Aktiengesellschaft, Stuttgart.

### 4. Personal

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

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

### 5. Aufsichtsrat

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

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

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

### 6. Gesamtbezüge des Aufsichtsrats

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

## 7. Vorstand

Hakan Schmitzer, München  
(bis zum 31.12.2023)

Christian Sailer, Stuttgart

Tanja Gröger, München  
(seit dem 01.01.2024)

## 8. Kapitalanteile der Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart

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

Anteile beteiligte Unternehmen	Anteil am Kapital	Eigenkapital 31.12.2023 T€
Erste Industriefhof Objekt-GmbH, Stuttgart	100,00%	475
Zweite Industriefhof Objekt-GmbH, Stuttgart	100,00%	19.826
Dritte Industriefhof Objekt-GmbH, Stuttgart	100,00%	702
Vierte Industriefhof Objekt-GmbH, Stuttgart	100,00%	1.177
Fünfte Industriefhof Objekt-GmbH, Stuttgart	100,00%	575

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

## 9. Nachtragsbericht

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

## 10. Konzernabschluss

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

Stuttgart, den 26. Februar 2024

Industriefhof-Aktiengesellschaft

Der Vorstand



Tanja Gröger



Christian Sailer

↓ Eberhardstraße 35, Café Hegel



# Anlagespiegel

## Anschaffungs-/Herstellungskosten

	Stand 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2023
	€	€	€	€
<b>Finanzanlagen</b>				
Anteile an verbundenen Unternehmen	22.813.814,34	0,00	0,00	22.813.814,34
	<b>22.813.814,34</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>22.813.814,34</b>

# Verbindlichkeitspiegel

2023

	davon Restlaufzeit				Summe
	31.12.2023	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	mehr als fünf Jahre	
	€	€	€	€	€
1. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.896.621,62	8.896.621,62	0,00	0,00	8.896.621,62
2. Sonstige Verbindlichkeiten	62.626,24	62.626,24	0,00	0,00	62.626,24
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>8.959.247,86</b>	<b>8.959.247,86</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.959.247,86</b>
<b>Zugehörigkeit zu anderen Posten</b>		davon gegenüber Gesellschaftern			
	<b>31.12.2023</b>	<b>€</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.896.621,62	8.669.219,70			
2. Sonstige Verbindlichkeiten	62.626,24	0,00			
	<b>8.959.247,86</b>	<b>8.669.219,70</b>			

zu 1.: LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart



### Abschreibung

Stand 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2023
€	€	€	€
0,00	0,00	0,00	0,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

### Buchwerte

Stand 31.12.2023	Stand 31.12.2022
€	€
22.813.814,34	22.813.814,34
<b>22.813.814,34</b>	<b>22.813.814,34</b>

### 2022

31.12.2022	davon Restlaufzeit			Summe
	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	mehr als fünf Jahre	
€	€	€	€	€
9.090.570,19	9.090.570,19	0,00	0,00	9.090.570,19
60.556,43	60.556,43	0,00	0,00	60.556,43
<b>9.151.126,62</b>	<b>9.151.126,62</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9.151.126,62</b>
	davon gegenüber Gesellschaftern			
<b>31.12.2022</b>	<b>€</b>			
9.090.570,19	8.418.793,83			
60.556,43	0,00			
<b>9.151.126,62</b>	<b>8.418.793,83</b>			

zu 1.: LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart

# Bestätigungsvermerk

## Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

### Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte 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 dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der

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

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

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

Stuttgart, den 29. Februar 2024

Deloitte GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Thomas Traub  
Wirtschaftsprüfer

Johannes Graf  
Wirtschaftsprüfer

## Industriehof-Aktiengesellschaft

Ein Unternehmen der LBBW Immobilien-Gruppe

### Industriehof-Aktiengesellschaft

Heilbronner Straße 28  
70191 Stuttgart

Telefon 0711 2177-4256  
Telefax 0711 2177-4212

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

