

Lagebericht

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Entwicklung des wirtschaftlichen Umfelds

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahresdurchschnitt 2012 weiter gewachsen: Um 0,7% war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt höher als im Vorjahr (Statistisches Bundesamt, 15. Januar 2013). Im Jahr 2012 hat sich die deutsche Wirtschaft in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld als widerstandsfähig erwiesen und der europäischen Rezession getrotzt, wenngleich sich die deutsche Konjunktur in der zweiten Jahreshälfte deutlich abgekühlt hat.

Immobilienmarkt

Der Stuttgarter Büovermietungsmarkt verzeichnete nach einem Marktbericht von Colliers Bräutigam & Krämer im Jahr 2012 überdurchschnittliche Ergebnisse. Der Büroflächenumsatz im Stuttgarter Markt (einschließlich Leinfelden-Echterdingen) erreichte 191.000 m². Mit dem Rekordjahr 2011 mit 284.400 m² ist dieses Ergebnis nicht vergleichbar, ein Rückblick auf die Vorjahre zeigt jedoch, dass im Jahr 2012 überdurchschnittlich gute Flächenumsätze erzielt werden konnten.

Die Nachfrage nach günstigen Büromieten im Bereich von 10,00 €/m² – 12,50 €/m² war auch 2012 unverändert hoch.

Die Durchschnittsmiete für Büroflächen stieg gegenüber dem Vorjahr von 11,60 €/m² auf 12,40 €/m² an. Die Spitzenmiete erreichte im Jahr 2012 einen Rekordwert von 20,00 €/m².

Der Büroflächenbestand in Stuttgart (einschließlich Leinfelden-Echterdingen) beträgt 7,41 Mio. m². Die Leerstandsquote hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 5,7% auf 5,4% verringert.

Organisatorische Eingliederung in die LBBW Immobilien Management GmbH

Die Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, sowie ihre Schwestergesellschaften, die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, die Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft, Stuttgart, sowie die LBBW Immobilien Management Gewerbe GmbH, Stuttgart, werden alle in Personalunion geleitet und treten unter der Bezeichnung „Bahnhofplatzgesellschaften“ auf dem Markt auf. Die Bahnhofplatzgesellschaften sind reine Besitzgesellschaften, die selbst keine eigenen Mitarbeiter haben.

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

Die Stabs- und Betriebsfunktionen werden im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen durch die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, sichergestellt. Zwischen den Gesellschaften und der LBBW Immobilien Management GmbH,

Stuttgart, bestehen Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge.

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

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

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, hält Finanzanlagen in Form von Anteilen an Personengesellschaften und Kapitalgesellschaften in Höhe von T€ 23.121 (Vorjahr: T€ 23.121), dem gegenüber stehen Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 17.414 (Vorjahr: T€ 18.180) und Eigenkapital in Höhe von T€ 23.282 (Vorjahr: T€ 23.282).

Die Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, erzielte Erträge aus den Beteiligungen an der Erste bis Sechste Industriehof Objekt-GmbH & Co. KG, Stuttgart, in Höhe von T€ 4.039 (Vorjahr: T€ 10.994) und partizipiert indirekt an der Entwicklung der operativen Geschäftstätigkeit der sechs Objekt-GmbH & Co. KGs. Die Reduzierung des Beteiligungsertrags resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf der zwei Immobilien Kronprinzstraße 14/18 aus der Sechste Industriehof Objekt-GmbH & Co. KG, Stuttgart, im Jahr 2011.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, beträgt T€ 2.791 (Vorjahr: T€ 9.629). Die operative Entwicklung der Erste bis Sechste Industriehof Objekt-GmbH & Co. KG war im Geschäftsjahr 2012 wie von uns erwartet. Aufgrund von umfangreichen Instandhaltungsmaßnahmen in der Filderhauptstraße erwirtschaftete die Erste Industriehof Objekt-GmbH & Co. KG als Einzige vorübergehend ein negatives Ergebnis. Insgesamt lag das Beteiligungsergebnis der Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, an den Objektgesellschaften sogar über unseren Erwartungen, wodurch auch das Planergebnis der Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, übertroffen wurde. Daher betrachten wir das abgelaufene Jahr 2012 insgesamt als ein gutes Jahr für die Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart.

Mit Wirkung vom 1. Januar 2008 hat die Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, ihr Vermögen an Grundstücken mit

Geschäftsbauten im Anlagevermögen auf die Erste bis Sechste Industriehof Objekt-GmbH & Co. KG, Stuttgart, übertragen. Die Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit dieser Gesellschaften lagen im Berichtsjahr in der Vermietung und Verwaltung des eigenen Grundbesitzes sowie der planmäßigen Durchführung von Maßnahmen zur Gebäudeinstandhaltung sowie Umbau- und Modernisierungsarbeiten bei Mieterwechseln.

Der Gebäudebestand der Beteiligungen Erste bis Sechste Industriehof Objekt-GmbH & Co. KG, Stuttgart, hat eine Gesamtmietfläche von rund 37.320 m². Der Leerstand lag zum Bilanzstichtag bei 6,6% (Vorjahr: 10%).

Die Umsatzerlöse der Erste bis Sechste Industriehof Objekt-GmbH & Co. KG, Stuttgart, aus der Hausbewirtschaftung (Vermietung und Erbbaurecht) betragen T€ 6.713 (Vorjahr: T€ 8.070).

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.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres 2012, die eine andere Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft erfordern hätten, sind nicht eingetreten.

Chancen- und Risikobericht

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

Ertragslage im Rahmen einer konzernsegment- und 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 und Beteiligungen 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 abzusenken.

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

2013 wird für die Gesamtwirtschaft in Deutschland schwieriger werden, wenngleich wir nicht mit einer Rezession rechnen. Für das Jahr 2013 kann mit einer durchschnittlichen Wachstumsrate von 0,4% (Jahreswirtschaftsbericht der Bundesregierung vom 16. Januar 2013) gerechnet werden.

Das Jahr 2012 war ein gutes Jahr für den Stuttgarter Büromietungsmarkt. Die Nachfrage zeigte sich leicht rückläufig, dennoch bewegte sich die Vermietungsleistung auf überdurchschnittlichem Niveau. Auch für das Jahr 2013 kann mit einem guten Vermietungsumsatz gerechnet werden, der nach einem aktuellen Marktbericht von Colliers Bräutigam & Krämer bei 200.000 m² liegen kann.

Für das laufende Geschäftsjahr 2013 sind keine außergewöhnlichen Risiken ersichtlich, da wir uns in einem stabilen Marktumfeld bewegen. Für die Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, rechnen wir für 2013 mit einem Ergebnis vor Ertragsteuern in Höhe von € 2,6 Mio. Für das Jahr 2014 gehen wir von einer im Vergleich zum Jahr 2013 gleichbleibenden Ergebnisentwicklung aus.

Die Mittelfristplanung der Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, geht davon aus, dass bestehende Leerstände zukünftig sukzessive abgebaut werden. Des Weiteren wird von einem moderaten Anstieg der Mieterlöse ausgegangen.

Stuttgart, 5. März 2013

Der Vorstand



Wolfgang Eitel
Jurist (Assessor)



Steffen Wurst
Immobilienökonom (ebs)