

Lagebericht

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Entwicklung des wirtschaftlichen Umfelds

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

Immobilienmarkt

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

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

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

Organisatorische Eingliederung in die LBBW Immobilien Management GmbH

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

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

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

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

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

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Im Jahr 2008 hat die Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, ihr Vermögen an Grundstücken mit Geschäftsbauten auf Tochtergesellschaften übertragen. Im Geschäftsjahr 2015 wurden formwechselnde Umwandlungen der Erste bis Fünfte Industriehof Objekt-GmbH & Co. KG in Gesellschaften mit beschränkter Haftung vorgenommen. Mit diesen Objekt-GmbHs wurden des Weiteren Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge abgeschlossen. Daher wird der Geschäftsverlauf der Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, ganz wesentlich von der Entwicklung der operativen Geschäftstätigkeit der Erste bis Fünfte Industriehof Objekt-GmbH, Stuttgart, bestimmt. Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit dieser Gesellschaften lag im Berichtsjahr in der Vermietung und Verwaltung des eigenen Grundbesitzes sowie der planmäßigen Durchführung von Maßnahmen zur Gebäudeinstandhaltung und Umbau- und Modernisierungsarbeiten bei Mieterwechseln.

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

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

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

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

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

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

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

Nachtragsbericht

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

Chancen- und Risikobericht

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

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

Risiken ergeben sich für die Gesellschaft hauptsächlich aus Leerständen, Forderungsrückständen, Mieterbonitäten und Mieterinsolvenzen sowie aus sinkenden Marktmieten. Zur Überwachung und Steuerung dieser Risiken werden verschiedene Frühwarnindikatoren eingesetzt. Hierzu zählen z. B. Mietprognosen, Leerstandsanalysen, Überwachung der Mietvertragslaufzeiten und Kündigungsmöglichkeiten sowie die Beobachtung der regionalen Marktentwicklungen. Operationelle Risiken aus Mietverträgen werden durch die Verwendung von anwaltlich geprüften Musterverträgen mit modularem Aufbau sowie einer standardmäßig eingeholten Kreditauskunft zur Mieterbonität gering gehalten. Im Bereich der Vermietung erfolgt die Bewertung der Forderungen grundsätzlich nach standardisierten Verfahren. Die Überwachung rückständiger Forderungen erfolgt über ein individuelles Mahnverfahren.

Die Bahnhofplatzgesellschaften sind in das konzernweite Cash-Pooling der LBBW Immobilien-Gruppe eingebunden, welches die Liquidität der gesamten Unternehmensgruppe sowie der einzelnen Konzerngesellschaften bündelt. Die daraus entstehenden Forderungen sind somit jederzeit gesichert. Darüber hinaus werden die bestehenden Finanzströme sowohl konzernbezogen als auch projektbezogen von den jeweils operativ zuständigen Einheiten regelmäßig überwacht und aktualisiert. Mit der zentralen Planung, Steuerung und Kontrolle der Finanzaktivitäten innerhalb der operativen Geschäftstätigkeit wird das Ziel verfolgt, die Kapitalkosten zur weiteren Effektivitätssteigerung abzusenkten.

Alle Einkaufsaktivitäten und somit das konzernweite Wissen über Auftragnehmer, Baustoffe, Fertigungstechniken, Umweltvorschriften und gesetzliche Bestimmungen sind im Zentraleinkauf konzentriert. Die Vorteile daraus liegen neben den optimierten Einkaufswerten, dem verbesserten Umgang mit Preisänderungsrisiken und einem fairen Bieterwettbewerb vor allem in der schnellen Bearbeitung durch Rahmenverträge sowie in der Transparenz der Vergabeverfahren.

Bei Finanzaktivitäten im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit ist die Gesellschaft Marktpreisänderungen ausgesetzt. Zur Begrenzung dieser Risiken erfolgen ein systematisches Finanzmanagement und ein aktiver Umgang mit Risiken aus Zahlungsstromschwankungen. Neugeschäfte und Anschlussfinanzierungen werden grundsätzlich fristenkongruent refinanziert. Zur Flexibilisierung der Mittelaufnahme und des Tilgungsverlaufs werden Finanzierungen bei Bedarf auch variabel verzinslich oder kurzfristig abgeschlossen. Zur Begrenzung bzw. zum Ausschluss von Zinsänderungsrisiken werden vereinzelt Derivate als Zinssicherungsinstrumente eingesetzt.

Über bestehende oder neue Risiken wird quartalsweise im Rahmen des Risikostatusberichts an die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, berichtet.

In der Gesamtbetrachtung lassen sich bestandsgefährdende Risiken zurzeit nicht erkennen, weder unter Substanz- noch unter Liquiditätsgesichtspunkten.

Prognosebericht

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

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

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

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

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

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

Stuttgart, den 29. Februar 2016

Der Vorstand



Wolfgang Eitel
Jurist (Assessor)



Tobias Thumm
Immobilienfachwirt (IHK)