

Lagebericht

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Entwicklung des wirtschaftlichen Umfelds

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

Immobilienmarkt

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

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

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

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

Organisatorische Eingliederung in die LBBW Immobilien Management GmbH

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

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

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

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

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

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Im Jahr 2008 hat die Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, ihr Vermögen an Grundstücken mit Geschäftsbauten auf Tochtergesellschaften übertragen. Daher wird der Geschäftsverlauf der Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, ganz wesentlich von der Entwicklung der operativen Geschäfts-

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

Die Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, hält Finanzanlagen in Form von Anteilen an Kapitalgesellschaften in Höhe von T€ 22.814 (Vorjahr: T€ 22.814). Den Finanzanlagen gegenüber stehen Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 19.214 (Vorjahr: T€ 14.851) und Eigenkapital in Höhe von T€ 23.282 (Vorjahr: T€ 23.282).

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

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

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

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

Aufgrund des seit 2004 bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages mit der heutigen LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, und der Entscheidung im Spruchstellenverfahren (OLG Stuttgart vom 14.02.2008) erhalten die außenstehenden Aktionäre unserer Gesellschaft

als angemessenen Ausgleich gemäß § 304 AktG eine jährliche Garantiedividende von € 15,97 je Stückaktie abzüglich Körperschaftsteuerbelastung einschließlich Solidaritätszuschlag in Höhe des jeweils geltenden gesetzlichen Tarifs.

Die Gesellschaft hat ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit und fristgerecht erfüllt. Die Liquidität war über das ganze Jahr gesichert. Die Gesellschaft ist über eine entsprechende Vereinbarung an das Liquiditätsmanagement der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, 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 finanziert. Zur Flexibilisierung der Mittelaufnahme und des Tilgungsverlaufs werden Finanzierungen bei Bedarf auch variabel verzinslich oder kurzfristig abgeschlossen. Zur Begrenzung bzw. zum Ausschluss von Zinsänderungsrisiken werden vereinzelt Derivate als Zinssicherungsinstrumente eingesetzt.

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

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

Prognosebericht

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

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

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

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

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

Stuttgart, den 02. März 2017

Der Vorstand



Wolfgang Eitel
Jurist (Assessor)



Tobias Thumm
Immobilienfachwirt (IHK)