

Lagebericht

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Entwicklung des wirtschaftlichen Umfelds

Die deutsche Wirtschaft wächst in diesem Jahr langsamer als erwartet. Die Bundesregierung (Jahreswirtschaftsbericht 2019) rechnet mit einem Wachstum von 1,0%. Im vergangenen Jahr 2018 ist die deutsche Wirtschaft noch um 1,5% gewachsen.

Besonders positiv zeigt sich die wirtschaftliche Lage am Arbeitsmarkt. Mit 5,2% hat die Arbeitslosenquote bereits im Jahr 2018 den niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. In diesem Jahr wird sie voraussichtlich weiter sinken – auf 4,9%.

Die gesamtwirtschaftliche Lage ist gut, allerdings dämpfen außenwirtschaftliche Risiken den Aufwärtstrend. Weltweite Handelskonflikte und die Unsicherheiten des Brexit haben dazu geführt, dass auch die deutsche Wirtschaft in unruhigeres Fahrwasser geraten ist.

Immobilienmarkt

Einen Flächenumsatz von rund 218.000 m² meldet Ulrich Nestel von E&G Real Estate für den Stuttgarter Büromarkt. Das Jahresergebnis lag damit rund 19% unter dem Vorjahresergebnis von 270.000 m². Zurückzuführen sind die niedrigen Umsätze im Wesentlichen auf das geringe Angebot an verfügbaren Flächen, das bereits seit Jahren nicht mehr ausreicht, die enorme Nachfrage zu befriedigen.

Fehlende Neubauf Flächen und dadurch bedingt wenige Mietpreisabschlüsse im hochpreisigen Segment führen 2018 zu einem Rückgang der Spitzenmiete von € 24,30 auf € 23,00. Damit bewegt sie sich wieder auf dem Niveau von 2016. Für das gesamte Stadtgebiet inklusive Leinfelden-Echterdingen lag die Durchschnittsmiete bei etwa € 13,90 und stieg damit im Vergleich zu 2016 um 1,4% leicht an.

Zum Jahresende lag die Leerstandsquote bei rund 2,3% (Ralf Spieth, Colliers International). Bei einem Flächensamtbestand von 7,95 Mio. m² entsprach dies rund 185.400 m² und einer Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr von etwa 12%. Aufgrund der hohen Vermietungsquoten bei Neubauprojekten ist nicht zu erwarten, dass die Leerstandsrate in den kommenden ein bis zwei Jahren signifikant steigen wird.

Organisatorische Eingliederung in die LBBW Immobilien Management GmbH

Die Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, sowie ihre Schwestergesellschaften, die Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, die Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart Aktiengesellschaft – in Abwicklung –, 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 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 Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, hat ihr Vermögen an Grundstücken mit Geschäftsbauten auf Tochtergesellschaften übertragen. 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 sowie Umbau- und Modernisierungsarbeiten bei Mieterwechseln.

Die Industriehof-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€ 9.016 (Vorjahr: T€ 22.204) und Eigenkapital in Höhe von T€ 23.282 (Vorjahr: T€ 23.282).

Das Ergebnis vor Steuern der Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, beträgt T€ 3.574 (Vorjahr: T€ 1.631). Dieses resultiert im Wesentlichen aus den Ergebnisabführungen der Erste bis Fünfte Industriefhof Objekt-GmbH, Stuttgart, in Höhe von T€ 3.435 (Vorjahr: T€ 2.480). Die operative Entwicklung der Erste bis Fünfte Industriefhof Objekt-GmbH im Geschäftsjahr 2018 entsprach im Wesentlichen unseren Erwartungen. Bei der Fünfte Industriefhof Objekt-GmbH entstand im Rahmen der Projektentwicklung ein Verlust in Höhe von T€ -31 (Vorjahr: T€ -838), der von der Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, übernommen wurde.

Der Gebäudebestand der Beteiligungen Erste bis Vierte Industriefhof Objekt-GmbH (ohne Fünfte Industriefhof Objekt-GmbH wegen Projektentwicklung), Stuttgart, hat eine Gesamtmietfläche von rund 21.600 m² ohne Tiefgaragenstellplätze (Vorjahr: 21.600 m² ohne Tiefgaragenstellplätze). Der Leerstand in Euro lag zum Bilanzstichtag 31.12.2018 bei 1,5% (Vorjahr: 3,6%). Unter Berücksichtigung der zum 31.12.2018 bereits abgeschlossenen neuen Mietverträge verringert sich der Leerstand auf 1,0%.

Die Umsatzerlöse der Erste bis Fünfte Industriefhof Objekt-GmbH, Stuttgart, aus der Hausbewirtschaftung (Vermietung und Erbbaurecht) liegen mit T€ 7.838 (Vorjahr: T€ 6.141) 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 unternehmerischen Entscheidungen Chancen und Risiken in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen und Risiken frühzeitig erkannt werden. Die Gesellschaft ist in das konzernweite Risikoüberwachungs- und -managementsystem der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, eingebunden. Primäres Ziel des Risikomanagements der LBBW

Immobilien-Gruppe ist die Identifizierung und aktive Steuerung der Risiken, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Rahmen einer konzernsegment- und geschäftsfeldbezogenen Risikostrategie von Bedeutung sein können. Für wesentliche Risiken der LBBW Immobilien-Gruppe wurden spezielle Risikostrategien verfasst. Durch die enge Verzahnung mit den Planungs- und Controllingprozessen sowie der regelmäßigen Berichterstattung an die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft wird eine kontinuierliche Bewertung und Beurteilung der aktuellen Risikosituation sichergestellt.

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

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

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

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

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

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

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

Prognosebericht

Wie bereits in den Vorjahren konnte auch 2018 ein erheblicher Nachfrageüberhang nach Büroflächen in Stuttgart verzeichnet werden. Wegen der hohen Vermietungsquoten bei Neubauprojekten ist nicht zu erwarten, dass die Leerstandsrate in den kommenden ein bis zwei Jahren signifikant steigen wird. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen ist auch für das Jahr 2019 mit einer verhaltenen Anmietungsaktivität zu rechnen, während das Mietpreinsniveau hoch bleiben wird (Marktbericht Stuttgart, Colliers International).

Für das laufende Geschäftsjahr 2019 sind keine außergewöhnlichen Risiken ersichtlich. Wir bewegen uns in einem stabilen Marktumfeld. Für die Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, rechnen wir für 2019 mit einem Ergebnis vor Ertragsteuern in Höhe von 3,3 Mio. €. Für das Jahr 2020 prognostizieren wir für die Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, ein Ergebnis vor Steuern in Höhe von 4,9 Mio. €.

Die Projektentwicklung „Lautenschlager Areal“ wurde auch im Jahr 2018 weiter vorangetrieben. Sie besteht aus den Gebäuden Friedrichstraße 23 A sowie Lautenschlagerstraße 22.1, 22.2 und 24. Das Bestandsgebäude Lautenschlagerstraße 22.1 wurde generalsaniert und in den fertiggestellten Neubau (Lautenschlagerstraße 22.2 und Friedrichstraße 23 A) integriert. Das Gebäude Friedrichstraße 23 B wird lediglich an die neue Tiefgarage angebunden. Im Jahr 2018 standen der Büromieterausbau sowie die Mietflächenübergaben im Fokus. Bis zum Jahresende waren 92% der 6.141 m² Büro- und 38% der 1.271 m² Einzelhandelsflächen im Neubau inkl. Lautenschlagerstraße 22.1 vermietet. Im Januar 2019 wurde die letzte freie Bürofläche im Neubau vermietet, die Übergabe ist für Juli 2019 geplant. 7 der 8 Wohnungen

sind fertiggestellt, 4 Wohnungen wurden übergeben. Im Februar 2019 beginnt die Vermarktung der 4 noch verfügbaren Wohnungen. Von insgesamt 102 Tiefgaragenstellplätzen sind 55 vermietet. Bis auf 500 m² konnten 2018 alle Büroflächen an die Mieter übergeben werden. Die Vermarktung der noch verfügbaren Einzelhandelsfläche (703 m²) erfolgt durch mehrere Maklerunternehmen.

Circa ein Jahr nach Einreichung des Bauantrages für die Lautenschlagerstraße 24 wurde Ende November 2018, mit fünfmonatiger Verspätung, die Baugenehmigung erteilt. Ende 2018 konnte der Generalunternehmer für die schlüsselfertige Errichtung des Gebäudes Lautenschlagerstraße 24 gebunden werden. Die Abbruchmaßnahmen unter Erhalt der straßenseitigen, denkmalgeschützten Fassade sind abgeschlossen. Bis zum Baubeginn des Generalunternehmers Mitte April 2019 erfolgen noch Unterfangungs- und Verankerungsmaßnahmen sowie Erdaushub. Die Gesamtfertigstellung ist für Juli 2020 geplant. Die Übergabe der Gastronomieflächen zum weiteren Innenausbau durch den Mieter erfolgt voraussichtlich zum Ende des ersten Quartals 2020. Die erfolgreiche Vermarktung der Büroflächen an einen Single-Tenant steht kurz vor dem Abschluss.

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

Stuttgart, den 28. Februar 2019

Der Vorstand



Wolfgang Eitel



Tobias Thumm