

# Lagebericht

## Geschäfts- und Rahmenbedingungen

### Entwicklung des wirtschaftlichen Umfelds

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2013 insgesamt als stabil erwiesen. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) legte um 0,4% zu, wie das Statistische Bundesamt am 15. Januar 2014 mitteilte. In den beiden vorausgegangenen Jahren war das BIP noch kräftiger gewachsen (2012 um 0,7% und 2011 sogar um 3,3%).

### Immobilienmarkt

Das Vermietungsgeschäft auf dem Büromarkt in Stuttgart war für die Branche zufriedenstellend und übertraf sogar die Erwartungen. Nach einer Markteinschätzung der Immobiliengesellschaft Jones Lang LaSalle konnten insgesamt 256.000 m<sup>2</sup> neu vermietet werden und damit ein Drittel mehr als im Vorjahr. Im Rekordjahr 2011 wurden 285.000 m<sup>2</sup> Fläche neu vermietet.

Die Nachfrage nach Büroflächen blieb ungeachtet der gemäßigten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf dem guten Niveau der Vorjahre. Auch im Jahr 2013 war eine Zurückhaltung der Mieter gegenüber hochpreisigen Büroflächen spürbar. Die Spitzenmiete lag zum Jahresende nach einem Marktreport von Colliers International Stuttgart bei 20,00 €/m<sup>2</sup>, die Durchschnittsmiete bei 12,00 €/m<sup>2</sup>.

Bei einem Büroflächenbestand von 7,5 Mio. m<sup>2</sup> konnte auf dem Stuttgarter Büovermietungsmarkt einschließlich Leinfeld-Echterdingen lediglich eine Angebotsreserve von ca. 365.000 m<sup>2</sup> verzeichnet werden, was einer Leerstandsquote von 4,9% (2012: 5,4%) entspricht. Die niedrigste, die in den letzten 10 Jahren gemessen wurde.

### 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 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€ 16.606 (Vorjahr: T€ 17.414) 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€ 3.923 (Vorjahr: T€ 4.039) und partizipiert indirekt an der Entwicklung der operativen Geschäftstätigkeit der sechs Objekt-GmbH & Co. KGs. Die operative Entwicklung der Erste bis Sechste Industriehof Objekt-GmbH & Co. KG im Geschäftsjahr 2013 lag bei allen Gesellschaften leicht über unseren Erwartungen.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, beträgt T€ 3.081 (Vorjahr: T€ 2.790) und übertrifft damit ebenfalls unsere Prognose. Aus diesem Grund sehen wir dieses Ergebnis als sehr zufriedenstellend an.

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 38.770 m<sup>2</sup>. Durch den Erwerb der Immobilie Friedrichstraße 23 B hat sich die Gesamtmietfläche gegenüber dem Vorjahr um 1.450 m<sup>2</sup> erhöht. Der Grundstückserwerb dient der Grundstücksarrondierung sowie der Unterstützung der Projektentwicklung in diesem Bereich. Der Leerstand lag zum Bilanzstichtag bei 7,8% (Vorjahr: 6,6%).

Die Umsatzerlöse der Erste bis Sechste Industriehof Objekt-GmbH & Co. KG, Stuttgart, aus der Hausbewirtschaftung (Vermietung und Erbbaurecht) betragen T€ 7.001 (Vorjahr: T€ 6.713).

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. Februar 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 2013, 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 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 fristenkon-  
gruent 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

Die deutsche Konjunktur wird nach Einschätzung der Bundes-  
bank 2014 weiter an Schwung gewinnen. Die deutsche Volks-  
wirtschaft befindet sich in einem guten Zustand: Die Arbeits-  
losenquote ist niedrig, die Beschäftigung steigt weiter und  
der Lohnanstieg normalisiert sich (Pressemitteilung Bundesbank  
vom 6. Dezember 2013). Unter diesen Bedingungen wird die  
deutsche Wirtschaft im Jahr 2014 um 1,8% und im Jahr 2015  
um 2,0% wachsen (Jahreswirtschaftsbericht der Bundesregie-  
rung vom 12. Februar 2014).

Das Jahr 2013 verlief für den Stuttgarter Büovermietungs-  
markt ausgesprochen erfolgreich. Auch für das Jahr 2014  
wird nach einer Markteinschätzung der Maklergesellschaft  
Colliers International Stuttgart mit einer stabilen Nachfrage  
gerechnet, so dass ein Büroflächenumsatz von über  
200.000 m<sup>2</sup> prognostiziert wird.

Für das laufende Geschäftsjahr 2014 sind keine außerge-  
wöhnlichen Risiken ersichtlich, da wir uns in einem stabilen  
Marktumfeld bewegen. Für die Industriehof-Aktiengesell-  
schaft, Stuttgart, rechnen wir für 2014 mit einem Ergebnis  
vor Ertragsteuern in Höhe von € 2,6 Mio. Für das Jahr 2015  
gehen wir von einem Ergebnis in Höhe von € 3,8 Mio. aus.

Zur Realisierung von Ertragssteigerungspotentialen haben  
wir entschieden eine Projektentwicklung im Bereich Friedrich-  
straße / Lautenschlagerstraße durchzuführen. Durch die  
Weiterentwicklung dieses Areals soll eine Optimierung der  
Immobilienbestände erreicht werden.

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

Stuttgart, den 28. Februar 2014

Der Vorstand



Wolfgang Eitel  
Jurist (Assessor)



Steffen Wurst  
Immobilienökonom (ebs)