

Lagebericht

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Entwicklung des wirtschaftlichen Umfelds

Die konjunkturelle Lage Deutschlands, im Jahresverlauf 2014 eher durchwachsen und stark von Sonderfaktoren geprägt, stabilisierte sich zum Jahresende. Nach vorläufigen Berechnungen liegt das Bruttoinlandsprodukt (BIP) mit einem Plus von 1,5% höher als im Vorjahr und damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre. Begünstigt wurde das Wirtschaftswachstum trotz eines weiterhin schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds durch positive Impulse: fallender Ölpreis, Mini-Inflation, Euro-Abwertung, Zunahme von Außenhandel und Investitionen, günstige Konsumententwicklung und ein neuer Höchststand der Beschäftigungszahl.

Die sich im zweiten Quartal 2014 verstärkenden internationalen Krisen hinterließen mit zeitlicher Verzögerung zunehmend Spuren. Nach einem schwungvollen Jahresauftakt ließ die konjunkturelle Dynamik Baden-Württembergs im weiteren Jahresverlauf nach. Trotz aller Widrigkeiten zeigt sich die Wirtschaft insgesamt sehr robust und aufwärtsgerichtet.

Immobilienmarkt

Das Jahr 2014 verlief für den Stuttgarter Bürovermietungsmarkt lebhaft (Marktbericht 2014/2015 Colliers International). So konnte mit einem Flächenumsatz von ca. 278.900 m² das Ergebnis des Vorjahres noch einmal um ca. 20.000 m² übertroffen werden, wobei der überdurchschnittliche Jahresumsatz maßgeblich auf einen hohen Anteil von Eigennutzern zurückzuführen ist.

Der Bürovermietungsmarkt in Stuttgart weist traditionell die geringste Angebotsfläche als auch die niedrigste Leerstandsquote aller Top-Bürostandorte in Deutschland auf. In 2014 ging der Leerstand in Stuttgart um 50.600 m² zurück und lag zum 31.12.2014 bei nur noch 314.200 m². Hieraus resultiert bei einem Flächenbestand von ca. 7,5 Mio. m² eine Leerstandsquote von ca. 4,2% – die niedrigste der vergangenen dreizehn Jahre.

Die Mietpreisentwicklung auf dem Stuttgarter Bürovermietungsmarkt weist nach wie vor eine steigende Tendenz auf. So stieg in 2014 die Spitzenmiete von 20,00 €/m² zu Beginn des Jahres auf 21,50 €/m² zum 31.12.2014 an. Auch die Durchschnittsmiete erzielte mit 12,60 €/m² einen Höchstwert. Im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt (12,00 €/m²) bedeutet dies eine Zunahme von ca. 5%.

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 BW-Immobilien GmbH, Stuttgart, hat diese Tätigkeit im Geschäftsjahr 2014 im Rahmen einer Abspaltung an die LBBW Immobilien Asset Management GmbH, Stuttgart, übertragen.

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

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. Daher wird der Geschäftsverlauf der Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, ganz wesentlich von der Entwicklung der operativen Geschäftstätigkeit der Erste bis Fünfte Industriehof Objekt-GmbH & Co. KG, 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 Personengesellschaften und Kapitalgesellschaften in Höhe von T€ 22.814 (Vorjahr: T€ 23.121). Im Geschäftsjahr 2014 wurde die Sechste Industriefhof Objekt-GmbH & Co. KG, Stuttgart, die bis zum Jahr 2011 Eigentümerin der Objekte Lautenschlagerstr. 14 und 18 war, aufgelöst. Sämtliche Aktiva und Passiva sind im Wege der Gesamtrechtsnachfolge der Industriefhof Objektverwaltungs-GmbH, Stuttgart, angewachsen. Den Finanzanlagen gegenüber stehen Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 15.757 (Vorjahr: T€ 16.606) und Eigenkapital in Höhe von T€ 23.282 (Vorjahr: T€ 23.282).

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, beträgt T€ 6.281 (Vorjahr: T€ 3.081). Dieses resultiert im Wesentlichen aus Erträgen aus den Beteiligungen an der Erste bis Fünfte Industriefhof Objekt-GmbH & Co. KG, Stuttgart, in Höhe von T€ 7.490 (Vorjahr: T€ 3.923). Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist auf den erzielten Buchgewinn in Höhe von € 4 Mio. aus dem Verkauf des Erbbaurechts Eichstraße 9 der Zweite Industriefhof Objekt-GmbH & Co. KG, Stuttgart, zurückzuführen. Die operative Entwicklung der Erste bis Fünfte Industriefhof Objekt-GmbH & Co. KG im Geschäftsjahr 2014 entsprach bei allen Gesellschaften im Wesentlichen unseren Erwartungen.

Der Gebäudebestand der Beteiligungen Erste bis Fünfte Industriefhof Objekt-GmbH & Co. KG, Stuttgart, hat eine Gesamtmietfläche von rund 26.200 m² (Vorjahr: 38.770 m²). Die Reduzierung der Mietflächen resultiert im Wesentlichen aus der fortschreitenden Projektentwicklung im Bereich Friedrichstraße/Lautenschlagerstraße. Des Weiteren wurde das Objekt Eichstraße 9 mit ca. 2.300 m² Mietfläche verkauft. Der Leerstand der verbleibenden Objekte lag zum Bilanzstichtag bei 4,2% (Vorjahr: 7,75%).

Die Umsatzerlöse der Erste bis Fünfte Industriefhof Objekt-GmbH & Co. KG, Stuttgart, aus der Hausbewirtschaftung (Vermietung und Erbbaurecht) betragen T€ 7.691 (Vorjahr: T€ 7.001).

Das prognostizierte Ergebnis von € 2,6 Mio. wurde aufgrund des nicht geplanten Verkaufs weit überschritten. 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 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 2014, 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 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

Nach dem robusten Wachstum der Wirtschaft im vergangenen Jahr erwartet die Bundesregierung (Jahreswirtschaftsbericht vom 28.01.2015) auch für 2015 wieder ein kräftiges Konjunkturplus und hat ihre Prognose offiziell angehoben. Für 2015 rechnet sie damit, dass das Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 1,5% zunimmt – bislang war sie von 1,3% ausgegangen.

Das Jahr 2014 war für den Stuttgarter Büovermietungsmarkt sehr erfolgreich. Für das Jahr 2015 ist zu erwarten, dass ein niedriger Leerstand weiterhin zu stabil hohen Mieten führen wird. Aufgrund einer konstanten Nachfrage und hoher Baufertigstellungszahlen kann davon ausgegangen werden, dass auch für das Gesamtjahr 2015 mit einem Büroflächenumsatz von deutlich über 200.000 m² gerechnet werden kann.

Für das laufende Geschäftsjahr 2015 sind keine außergewöhnlichen Risiken ersichtlich, da wir uns in einem stabilen Marktumfeld bewegen. Für die Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, rechnen wir für 2015, aufgrund von größeren Instandhaltungsmaßnahmen sowie geringeren Mieteinnahmen bedingt durch die Projektentwicklung im „Lautenschlager Areal“, mit einem Ergebnis vor Ertragsteuern in Höhe von € 1,0 Mio. Für das Jahr 2016 gehen wir von einem Ergebnis in Höhe von € 2,7 Mio. aus.

Die Projektentwicklung „Lautenschlager Areal“ unserer Grundstücke Lautenschlagerstr. 22/24 und Friedrichstr. 23 A haben wir in 2014 planmäßig fortgesetzt. Im November wurde mit den vorbereitenden Maßnahmen zum Abriss der Gebäude Lautenschlagerstr. 22.2 und Friedrichstr. 23 A begonnen, der Abriss selbst ist für Mitte Februar bis Mai 2015 vorgesehen. Die Fertigstellung ist für das 1. Quartal 2017 geplant. Die Projektentwicklung Lautenschlager Areal besteht aus den Gebäuden Friedrichstr. 23 A, 23 B sowie Lautenschlagerstr. 22.1, 22.2, 22.3 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 27. Februar 2015

Der Vorstand



Wolfgang Eitel
Jurist (Assessor)



Tobias Thumm
Immobilienfachwirt (IHK)