



BAHNHOFPLATZGESELLSCHAFTEN

Geschäftsbericht 2024

Industriehof-Aktiengesellschaft

Ein Unternehmen der LBBW Immobilien-Gruppe



Inhalt

Organe	3
Kennzahlen 2020-2024	4
Lagebericht	6
Bericht des Aufsichtsrats	10
Entwicklung der Gesellschaft	12
Grundbesitz	14
Bilanz	16
Gewinn- und Verlustrechnung	19
Anhang	20
Bestätigungsvermerk	26

Vorstand



Tanja Gröger
München

Immobilienökonom (IREBS)



Christian Sailer
Stuttgart

Diplom-Betriebswirt (FH)
Immobilienökonom (ebs)

Aufsichtsrat

Frank Berlepp
Seeheim-Jugenheim

Vorsitzender des Aufsichtsrats
Aufsichtsrat in mehreren Unternehmen

Dieter Hildebrand
Weissach im Tal

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
Aufsichtsrat in mehreren Unternehmen

Alexander Sieber
München

Mitglied des Aufsichtsrats
Mitglied der Geschäftsführung der
LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart

Kennzahlen

von 2020 bis 2024

	2024	2023	2022	2021	2020
Bilanzsumme in T€	34.640	35.377	35.712	38.799	37.249
Eigenkapital in T€	23.282	23.282	23.282	23.282	23.282
Eigenkapitalquote	67,2 %	65,8 %	65,2 %	60,0 %	62,5 %
Erträge aus Beteiligungen in T€ (inkl. Ergebnis aus Ergebnisabführungsverträgen)	2.727	3.884	3.777	6.825	5.987
Ergebnis vor Steuern in T€	2.312	3.550	3.765	6.553	5.829
Leerstandsquote Tochtergesellschaften zum 31.12.	7,9 %	6,5 %	7,2 %	6,0 %	5,1 %
Anzahl Aktien	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000
Brutto-Garantiedividende je Aktie in €	15,97	15,97	15,97	15,97	15,97

Lautenschlagerstraße 22, Trisor GmbH →



Lagebericht

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Entwicklung des wirtschaftlichen Umfelds

Deutschland blickt auf ein weiteres schwieriges und von wirtschaftlicher Stagnation geprägtes Jahr 2024 zurück. Der erwartete Aufschwung blieb trotz eingeleiteter Zinswende, rückläufiger Inflation und einer moderaten Erholung der Weltwirtschaft aus. Laut einer ersten amtlichen Schätzung des Statistischen Bundesamtes weist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) einen preisbereinigten Rückgang um 0,2% im Vergleich zum Vorjahr aus.

Die multifaktoriellen Herausforderungen standen einer besseren wirtschaftlichen Entwicklung im Wege. So wirkte sich insbesondere der verhaltene Außenhandel dämpfend auf die ohnehin schon rückläufige Industrieproduktion aus. Überdies beeinträchtigten die restriktive Geldpolitik, ein hohes Zins- und Finanzierungskosten-Niveau und in struktureller Hinsicht Regulierungen und Umbrüche in der Transformation (Dekarbonisierung, Digitalisierung) die Investitionstätigkeit der Unternehmen. Hohe Energie- und Materialkosten stellten zusätzliche Belastungen dar.

Die genannten Faktoren hatten einen entsprechend negativen Einfluss auf die Bauwirtschaft. Zudem waren innen- und außenpolitische Unsicherheiten hoch aufgrund der Kriege in der Ukraine und im Nahen Osten sowie der politischen Handelsrisiken angesichts des anstehenden Regierungswechsels in den USA. Positive Impulse lieferte der Staatskonsum mit einem deutlich stärkeren Anstieg als der des privaten Konsums. Auf dem Arbeitsmarkt hinterließ die anhaltende Wirtschaftsflaute tiefe Spuren, was sich im Anstieg der Unternehmensinsolvenzen verdeutlicht. Letztlich behauptete sich der Arbeitsmarkt aber weiterhin. Im Jahresdurchschnitt waren rund 2,8 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, was einer Arbeitslosenquote von 6,0% entspricht. Die Erwerbstätigkeit wuchs gegenüber dem Vorjahr nur noch leicht um 0,2% auf 46 Millionen.

Immobilienmarkt

In den Vorjahren wurde der deutsche Immobilienmarkt erheblich in Mitleidenschaft gezogen. Mit spezifischen und multiplen Herausforderungen sah sich die Branche abermals konfrontiert. Nach Insolvenzmeldungen von Developern mehrten sich nun Anträge auf der Nutzerseite. Die erfolgten Zinssenkungen der EZB, (Preis-)Anpassungsleistungen der Immobilienwirtschaft, selektive Zukäufe und Abwertungen der Bestände zeigten Wirkung. Nach zurückliegenden Abwärtstrends und weitestgehend ausgebliebenen großvolumigen Core-Investments erzielt der Investmentmarkt 2024 – getrieben durch das umsatzstärkste Schlussquartal der letzten zwei Jahre – eine gute Gesamtbilanz mit einem Transaktionsvolumen (TAV) von € 36,2 Mrd. (ggü. 2023: ein Plus von 9%). Davon entfielen auf Gewerbeimmobilien € 25,5 Mrd. Dank großvolumiger Portfolio-Deals verteidigten Logistikimmobilien mit einem Marktanteil von 29% ihren Spitzenplatz unter den Assetklassen. Büros schnitten mit 22% Marktanteil nur knapp besser ab als Retail Investments mit 20%. Erfreulich, dass nicht nur das Volumen zulegte, sondern auch die Anzahl der registrierten Transaktionen. Trotz Abwertungen und Wirtschaftsflaute zählt Deutschland in Europa nach wie vor zu den beliebtesten Zielländern für Immobilieninvestoren.

Das Interesse der Investoren an Portfolios hat spürbar zugelegt. So verbuchten diese gut ein Drittel des TAV für sich, während zwei Drittel des TAV auf zum Teil großvolumige Einzeltransaktionen entfielen (hierunter eine Einzeltransaktion von rund € 1 Mrd.).

Bei Büroinvestments dominierte die öffentliche Hand, die bei Anmietentscheidungen nicht konjunkturgetrieben ist, das Großflächensegment und trug zur Stabilisierung der Nachfrage bei. Daneben boten mittlere Größenklassen eine gute Performance. Letztlich konnten alle TOP-7-Bürovermietungsmärkte wieder Boden gutmachen und schlossen mit einem leichten Plus ab. Trotz des konjunkturellen Gegenwinds bestätigte der Markt die zu beobachteten Aufhol- und Stabilisierungstendenzen und die ungebrochen starke Nachfrage nach Premiumobjekten und -flächen in Bestlagen. Zum Jahresende 2024 erreichte die gemittelte Leerstandsquote für Büroimmo-

bilien über die TOP-7-Städte 6,8 % (2023: 5,8 %). Die Netto-Spitzenrenditen für Büroimmobilien blieben stabil.

Nachdem gerade die wichtigen Investmentzentren unter schwierigen Preisanpassungsprozessen gelitten haben, verzeichnen sie mit einem Volumen von € 12,87 Mrd. einen Umsatzsprung um rund die Hälfte ihres gewerblichen Vorjahrestransaktionswertes. In nahezu allen Top-7-Standorten legten Spitzen- und Durchschnittsmieten nochmals zu. Bei letzteren zeigten sich die größten Steigerungen in Stuttgart. Als unverzichtbarer Bestandteil der Unternehmenskultur wird die strategische Bedeutung des Büros weiterhin hoch bleiben.

Der institutionelle Wohnimmobilienmarkt erholte sich deutlich. Nach einem bereits guten Vorquartal schafft er mit dem transaktionsstärksten vierten Quartal seit der Zinswende Anfang 2022 einen Gesamtjahresumsatz von rund € 10,7 Mrd. (ggü. 2023: ein Plus um 18 %). Eine erhöhte Anzahl von registrierten großvolumigen Core-Deals und von Portfolioverkäufen durch große Bestandhalter und Fonds sorgten für eine entsprechende Marktdynamik. Ein Beleg dafür, dass sich nach den Unsicherheiten der vergangenen Quartale ein marktgängiges Preisgefüge zu bilden scheint.

Darüber hinaus wurden Grundstücke im dreistelligen Millionenbereich veräußert, was auch für eine positive Sichtweise auf zukünftige Developments spricht. Etwa die Hälfte des TAV konzentrierte sich auf die TOP-7-Standorte mit ihren starken Fundamentaldaten und unterstreicht das hohe Vertrauen in den deutschen Wohninvestmentmarkt. Value-Add-Deals und opportunistische Investments konnten ebenfalls zulegen. Deutlich stärker als zuletzt dominierten Forward Deals mit 40 % Marktanteil. Eher untypisch ist, dass die öffentliche Hand die mit Abstand stärkste Käufergruppe stellt.

Organisatorische Eingliederung in die LBBW Immobilien Management GmbH

Die Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, sowie ihre Schwestergesellschaften, die

Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, und die LBBW Immobilien Management Gewerbe GmbH, Stuttgart, werden alle in Personalunion geleitet und treten unter der Bezeichnung „Bahnhofplatzgesellschaften“ auf dem Markt auf.

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 der Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, und der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag.

Das gezeichnete Kapital der Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, beträgt T€ 19.500 und 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 Vorstands erfolgt entsprechend den gesetzlichen Vorschriften (§§ 84, 85, 179, 133 AktG).

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, hat ihr Vermögen an Grundstücken mit Geschäftsbauten auf Tochtergesellschaften übertragen. Daher wird der Geschäftsverlauf der Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, ganz wesentlich von der Entwicklung der operativen Geschäftstätigkeit 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 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€ 8.353 (Vorjahr: T€ 8.959) und Eigenkapital in Höhe von T€ 23.282 (Vorjahr: T€ 23.282).

Das Ergebnis vor Steuern der Industriehof-Aktien-gesellschaft, Stuttgart, beträgt T€ 2.312 (Vorjahr: T€ 3.550) und liegt damit rund T€ 2.412 über Plan. Die operative Entwicklung der Tochter-gesellschaften im Geschäftsjahr 2024 hat unsere Erwartungen übertroffen. Deren Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (Vermietung und Erbbaurecht) lagen mit T€ 12.298 (Vorjahr: T€ 11.285) über dem Vorjahresniveau. Weiterhin lagen die Zuführungen zu Einzelwertberich-tigungen und die Instandhaltungsaufwendungen unter dem geplanten Niveau.

Die Ergebnisabführungen der Erste bis Fünfte Industriehof Objekt-GmbH (Tochtergesellschaften) belaufen sich auf T€ 2.727 (Vorjahr: T€ 3.884).

Aufgrund des seit 2004 bestehenden Beherr-schungs- und Gewinnabführungsvertrages mit der heutigen LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, und der Entscheidung im Spruchstellen-verfahren (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 Körperschaft-steuerbelastung einschließlich Solidaritätszuschlag in Höhe des jeweils geltenden gesetzlichen Tarifs.

Die Gesellschaft hat ihre finanziellen Verpflich-tungen jederzeit und fristgerecht erfüllt. Die Liquidität war über das ganze Jahr gesichert. Die Gesellschaft ist vertraglich an das Liquidi-tätsmanagement der LBBW Immobilien Manage-ment GmbH, Stuttgart, angebunden.

Chancen- und Risikobericht

Untrennbar mit unternehmerischem Handeln ver-bunden sind Chancen und Risiken. Ein regel-mäßiger Strategieabgleich sowie ein zielorien-tiertes 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 Risiko-managements 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 Verzah-nung 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 Immobilien-bestandes geprägt, die regelmäßig mit Hilfe eines Immobilien-Portfolio-Modells durchgeführt wird.

Risiken ergeben sich für die Gesellschaft haupt-sächlich 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, Überwa-chung der Mietvertragslaufzeiten und Kündigungs-möglichkeiten sowie die Beobachtung der regio-nalen Marktentwicklungen. Operationelle Risiken aus Mietverträgen werden durch die Verwendung von anwaltlich geprüften Musterverträgen mit modularem Aufbau, eine gesetzlich vorgeschrie-bene Geldwäschepräventionsprüfung sowie eine standardmäßig eingeholte Kreditauskunft zur Mieterbonität gering gehalten. Im Bereich der Ver-mietung 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 konzernbe-zogen 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 zwei Jahren Rezession in Folge dürfte sich die deutsche Wirtschaft 2025 kaum aus der Stagnation bewegen. Aktuelle Prognosen zur BIP-Entwicklung deuten darauf hin, dass das konjunkturelle Umfeld enorm herausfordernd bleiben und von Risiken als auch anhaltender Unsicherheit bestimmt sein wird. Eine spürbare konjunkturelle Erholung in Deutschland dürfte erst mit klaren Aussichten für die weiteren makroökonomischen und geopolitischen Rahmenbedingungen einsetzen. Bezogen auf das Gesamtjahr wird ein leichter BIP-Anstieg um 0,3% erwartet. Es bleibt zu hoffen, dass Deutschland seine wirtschaftlichen

und politischen Blockaden im kommenden Jahr lösen und die nach wie vor zahlreichen Stärken wieder ausspielen kann.

Die Vorzeichen für das Immobilieninvestmentjahr 2025 könnten schwieriger kaum sein und vieles hängt teilweise von gegensätzlichen Einflüssen ab. Es gibt andererseits eine Reihe positiver Faktoren, von denen die Märkte – einzelne Assetklassen allerdings unterschiedlich – profitieren könnten. Nachdem der Transaktionsmarkt jüngst eine Belebung erfuhr, wird die Immobilie gegenüber alternativen Assetklassen zunehmend attraktiver eingeschätzt und Entscheider investitionsfreudiger. Darüber hinaus deutet einiges darauf hin, dass die Kombination aus einer kontinuierlich steigenden Nachfrage nach modernen Flächen, der ins Stocken gekommenen Projektentwicklungspipeline sowie einigen in Vorbereitung befindlichen größeren Landmark-Deals das Transaktionsniveau im Gesamtjahr moderat erhöhen könnte. Bei weiteren Leitzinssenkungen und deutlich verbesserten (Re-) Finanzierungsbedingungen dürfte der Wettbewerb, in gut positionierte, nachhaltige und energieeffiziente Immobilien aller Assetklassen (auch in Büromärkte) zu investieren, wachsen. Doch unabhängig davon wird es zunehmend auch auf die Anpassung von Bürokonzepten und auf eine Flexibilität bei Vertragslaufzeiten/-konditionen ankommen. Dies käme einer gewissen Dynamik am Büromarkt zugute. Im Fokus werden weiterhin Refurbishments gepaart mit innovativen Umnutzungsoptionen stehen. Die Situation auf dem (sozialen) Miet-Wohnungsmarkt bleibt aufgrund des Angebotmangels und weiterhin niedriger Bautätigkeit enorm angespannt. Die (Spitzen-)Mieten dürften im Jahresdurchschnitt erneut zulegen.

Beim Anlagebestand der Gesellschaft bestehen wesentliche Chancen und Risiken in der Wertveränderung der Gewerbeimmobilien. Dies macht ein aktives Management unabdingbar.

Für 2025 rechnen wir für die Industriedhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, mit einem Ergebnis vor Ertragsteuern, das mit € 2,9 Mio. etwas über dem Niveau des Jahres 2024 liegt.

Stuttgart, den 28. Februar 2025

Der Vorstand



Tanja Gröger



Christian Sailer

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren,

im Geschäftsjahr 2024 hat der Aufsichtsrat der Industriebau-Aktiengesellschaft, Stuttgart (nachfolgend „IAG“), die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben vollumfänglich und mit aller Sorgfalt wahrgenommen, den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten, seine Geschäftsführung kontinuierlich begleitet und überwacht und sich von der Recht- und Ordnungsmäßigkeit der Unternehmensführung sowie der Leistungsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit der Organisation überzeugt.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat zeitnah, umfassend und regelmäßig über die Unternehmensplanung, die wirtschaftliche Lage, die aktuelle Entwicklung des Unternehmens, wichtige Geschäftsvorgänge, Fragen der Strategie, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance schriftlich und mündlich informiert. Auf der Grundlage der Berichterstattung des Vorstands hat der Aufsichtsrat die jeweils aktuelle Geschäftsentwicklung der Gesellschaft und einzelner ausgewählter Einrichtungen detailliert und intensiv in allen Aufsichtsratssitzungen behandelt. Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den aufgestellten Plänen und Zielen hat der Vorstand dem Aufsichtsrat erläutert. Beschlussvorschlägen des Vorstands hat der Aufsichtsrat nach gründlicher Prüfung und Beratung zugestimmt. Vom Prüfungsrecht nach § 111 Abs. 2 AktG wurde kein Gebrauch gemacht, da aufgrund der Berichterstattung durch den Vorstand dazu keine Veranlassung bestand.

Auch außerhalb der Sitzungen hat der Vorstand den Aufsichtsrat über wichtige Vorgänge mündlich und schriftlich informiert. Darüber hinaus wurden wichtige Themen und die Inhalte von anstehenden Entscheidungen in regelmäßigen Gesprächen zwischen dem Vorstand und dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats erörtert. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats hat sich außerhalb der Sitzungen regelmäßig über wesentliche Ereignisse vom Vorstand informieren lassen.

Sitzungen und Beschlussfassungen des Aufsichtsrats

Im Berichtsjahr fanden drei Aufsichtsratssitzungen statt.

Am 23. April 2024 hat der Aufsichtsrat im Beisein des Abschlussprüfers den Jahresabschluss 2023 mit dem Vorstand und den Prüfern erörtert und anschließend gebilligt. Der Jahresabschluss war damit festgestellt. Der Vorstand berichtete über die Geschäftsentwicklung im 4. Quartal 2023 sowie die Leerstände. Außerdem wurden der Bericht des Aufsichtsrats und die Tagesordnung der Hauptversammlung am 18. Juni 2024, einschließlich des Wahlvorschlags für die Bestellung des Wirtschaftsprüfers (Deloitte GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart), beschlossen. Es wurde ebenfalls beschlossen, dass die ordentliche Hauptversammlung 2024 in Präsenz stattfindet.

In der Sitzung am 24. Oktober 2024 informierte der Vorstand den Aufsichtsrat zum aktuellen Stand der Verhandlungen zu den Themen Heimfall des Erbbaurechts und Mietvertrag Königstraße 6/4.

In der Sitzung am 02. Dezember 2024 informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über die geschäftliche Entwicklung im 3. Quartal 2024, zum aktuellen Stand der Verhandlungen zu den Themen Heimfall des Erbbaurechts und Mietvertrag Königstraße 6/4 und über die Leerstandsrisiken. Die Mittelfristplanung 2025–2029 wurde mit dem Vorstand erörtert und beschlossen.

Veränderungen im Aufsichtsrat und im Vorstand

Frau Tanja Gröger ist mit Wirkung zum 01. Januar 2024 zum Mitglied des Vorstands bestellt worden.

Im Aufsichtsrat gab es im Berichtsjahr keine Veränderungen.

Jahresabschluss 2024

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der IAG für das Geschäftsjahr 2024 wurde unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts von der Deloitte GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, geprüft, die von der Hauptversammlung am 18. Juni 2024 zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2024 gewählt und vom Aufsichtsrat mit der Prüfung beauftragt wurde. Der Abschlussprüfer hat den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss 2024 sowie für den Lagebericht erteilt.

Die Abschlussunterlagen sind allen Mitgliedern des Aufsichtsrats rechtzeitig zur Einsicht zugegangen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss der IAG sowie den Lagebericht des Vorstands in seiner Sitzung am 29. April 2025 intensiv besprochen und geprüft. Die Wirtschaftsprüfer, die den Prüfungsbericht unterzeichnet haben, haben an dieser Aufsichtsratssitzung teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung berichtet. Sie standen für Fragen und ergänzende Auskünfte zur Verfügung. Dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses der IAG durch den Abschlussprüfer ist der Aufsichtsrat aufgrund seiner eigenen Prüfung beigetreten. Er hat nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung keine Einwendungen erhoben. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss nebst Lagebericht gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Da die außenstehenden Aktionäre der Gesellschaft aufgrund des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages mit der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, eine jährliche Garantiedividende erhalten, erübrigt sich ein Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands; eine entsprechende Prüfung des Aufsichtsrats entfällt daher.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand der IAG für die im Geschäftsjahr 2024 geleistete Arbeit und den hohen persönlichen Einsatz. Er trägt mit seinem Engagement maßgeblich zum Erfolg der Gesellschaft bei.

Stuttgart, den 29. April 2025

Für den Aufsichtsrat



Frank Berlepp
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Entwicklung der Gesellschaft

Gründung

08. Januar 1923

Tätigkeit

Verwaltung, Vermietung und Entwicklung des eigenen Immobilienvermögens sowie die Beteiligung an anderen Unternehmen. Die Gesellschaft kann Grundstücke aller Art und grundstücksgleiche Rechte erwerben und veräußern sowie ihren Grundbesitz entwickeln und bebauen.

Entwicklung

- 1930** Erstellung Geschäftshaus Königstraße 4 (ehemals WAG – Württembergische Aktiengesellschaft für Bauausführungen).
- 1937** Erstellung Geschäftshäuser Lautenschlagerstraße 22/24.
- 1952** Erstellung Geschäftshaus Lautenschlagerstraße 3.
- 1960** Kulturgebäude Friedrichstraße 23A (Amerikahaus).
- 1968** Erstellung Gebäude Breitwiesenstraße 20/22 in Stuttgart-Möhringen.
- 1968** Bau der Ladengeschäfte auf dem Kleinen Schlossplatz.
- 1970** Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages mit der Kaufhof AG, Köln, über eine Fläche von 3.370 m² (Teilbereich Königstraße 6/Kronenstraße). Zum gleichen Zeitpunkt bestellte die „Württembergische Aktiengesellschaft für Bauausführungen“ (WAG) zugunsten der Kaufhof AG ein Erbbaurecht am angrenzenden Grundstück mit 525 m².
- 1973** Erstellung Gebäude Filderhauptstraße 155 in Stuttgart-Plieningen-Birkach.
- 1973** Erstellung Gebäude Aixheimer Straße 28 in Stuttgart-Sillenbuch (ehemals WAG – Württembergische Aktiengesellschaft für Bauausführungen).
- 1977** Erstellung Kulturgebäude Planetarium, Willy-Brandt-Straße 25.
- 1982** Verkauf der Grundstücke Bolzstraße 8 und 10 sowie der Stephanstraße 34 (Alter Bahnhof).
- 1983** Beginn der Bauarbeiten für ein Geschäftshaus in der Eberhardstraße 35 und 37, Dornstraße 2 (Schwabenzentrum B 3) mit Tiefgarage.
- 1984** Fertigstellung des Geschäftshauses in der Eberhardstraße/Dornstraße.
- 1986** Übertragung des Vermögens der WAG im Wege der Verschmelzung auf unsere Gesellschaft.
- 1987** Verkauf der Gebäude auf dem Kleinen Schloßplatz.
- 1988** Erstellung eines neuen Gebäudes in der Eichstraße 9.
- 1990** Umbau und Aufstockung des Gebäudes Breitwiesenstraße 20/22.
- 1991** Aufstockung des Gebäudes Lautenschlagerstraße 3.
- 1995** Kauf des Grundstücks Nadlerstraße 21.
- 1997** Fertigstellung des Geschäftshauses Nadlerstraße 21.
- 2003** Verkauf des Gebäudes Breitwiesenstraße 20/22.
- 2004** Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages sowie Integration in die LBBW Immobilien GmbH.
- 2005** Veräußerung der Anteile an der Bahnhofplatz-Gesellschaft Stuttgart AG und an der LBBW Immobilien Management Gewerbe GmbH.
- 2006** Erwerb des Grundstücks Eberhardstraße 35 und 37, Dornstraße 2.
- 2007** Erwerb der Grundstücke Kronprinzstraße 14 und 18.
- 2009** Verkauf des Planetariums an die Stadt Stuttgart wegen Beendigung des Erbbaurechtsvertrages.
- 2011** Verkauf der Gebäude Kronprinzstraße 14 und 18.
- 2011** Übertragung des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages auf die LBBW Immobilien Management GmbH im Zuge der Übernahme der Kapitalanteile durch die LBBW Immobilien Management GmbH von der LBBW Immobilien GmbH.

- 2013** Kauf des Gebäudes Friedrichstraße 23 B.
- 2014** Verkauf des Erbbaurechts Eichstraße 9.
- 2015** Baubeginn Lautenschlager Areal.
- 2020** Fertigstellung Lautenschlager Areal (2015–2017 Lautenschlagerstraße 22/
Friedrichstraße 23 A, 2017–2020 Lautenschlagerstraße 24).
- 2021** Rückgabe des Erbbaurechts Filderhauptstraße 155.

Eigenkapital

Grundkapital € 19.500.000,00.
Es ist eingeteilt in 750.000 Stückaktien, die auf den Inhaber lauten.

Aktionäre

Am Grundkapital der Industriehof-AG von € 19.500.000,00 sind beteiligt
(31. Dezember 2024):

LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart	93,63 %
Andere	6,37 %

↓ Friedrichstraße 23 B



Grundbesitz

Grundstücke/Art der Nutzung	vermietbare Fläche
Im Eigentum der Erste bis Fünfte Industriebau Objekt-GmbH:	
Königstraße 4, Laden- und Bürogebäude	2.005 m²
Lautenschlagerstraße 3, Laden- und Bürogebäude	2.469 m²
Lautenschlager-Areal, Laden- und Bürogebäude mit Wohnanteil	9.899 m²
Friedrichstraße 23 B, Laden- und Bürogebäude	1.247 m²
Aixheimer Straße 28, Verwaltungsgebäude	1.051 m²
Nadlerstraße 21, Laden- und Bürogebäude	1.122 m²
Eberhardstraße 35/37, Dornstraße 2, „Schwabenzentrum B 3“, Laden- und Bürogebäude	10.323 m²
Vermietbare Flächen insgesamt	28.117 m²
hier nur Hauptnutzflächen (Büro, Handel, Gastro, Wohnen) o. Nebennutzflächen (Lager, Stellplätze etc.)	
Vergebene Erbbaurechte (hier Grundstücksgrößen):	
Königstraße 6, an ASSET Verwaltungs-GmbH & Co. Objekt Stuttgart, Königstraße 6 KG	525 m²
Königstraße 6/4, an ASSET Verwaltungs-GmbH & Co. Objekt Stuttgart, Königstraße 6 KG	3.370 m²
Grundstücksflächen insgesamt	32.012 m²

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

Eberhardstraße 35, Café Hegel →



Bilanz zum 31. Dezember 2024

[illegible]

Passiva

	31.12.2024		31.12.2023
	€	€	T€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		19.500.000,00	19.500
II. Kapitalrücklage		2.160.000,00	2.160
III. Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen		1.600.000,00	1.600
IV. Bilanzgewinn		21.641,24	22
		23.281.641,24	23.282
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		2.876.866,00	3.023
2. Sonstige Rückstellungen		128.748,40	113
		3.005.614,40	3.136
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		8.287.745,36	8.896
2. Sonstige Verbindlichkeiten			
davon aus Steuern € 1.429,62 (Vorjahr T€ 1)		64.978,71	63
		8.352.724,07	8.959
		34.639.979,71	35.377

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.



Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2024

	2024	2023
	€	T€
1. Sonstige betriebliche Erträge	22.569,10	126
2. Personalaufwand Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-72.506,41	-133
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-296.371,22	-304
4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen € 246.786,28 (Vorjahr T€ 247)	246.786,28	247
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung € -27.689,00 (Vorjahr T€ -31) davon an verbundene Unternehmen € -287.971,95 (Vorjahr T€ -239)	-315.660,95	-270
6. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	3.470.231,76	4.112
7. Aufwendungen aus Verlustübernahmen	-743.539,11	-227
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-119.632,19	-120
9. Ergebnis nach Steuern	2.191.877,26	3.431
10. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführter Gewinn	-2.191.877,26	-3.431
11. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	0,00	0
12. Gewinnvortrag	21.641,24	22
13. Bilanzgewinn	21.641,24	22

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

Anhang für 2024

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Industriebhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart (Amtsgericht Stuttgart, HRB 94), für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024, ist nach den handelsrechtlichen Vorschriften für Kapitalgesellschaften i. S. d. §§ 242 ff. HGB und §§ 264 ff. HGB sowie den Vorschriften des AktG erstellt. Darüber hinaus wurde ein Lagebericht aufgestellt. Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne von § 267 Abs. 1 HGB. Die Erleichterungsmöglichkeiten für kleine Gesellschaften wurden teilweise in Anspruch genommen.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den §§ 266 und 275 HGB, wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren angewandt wurde.

Zwischen der Industriebhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, und der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, bestehen eine Cash-Pooling-Vereinbarung sowie ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag.

Im Interesse der Klarheit und einer besseren Übersichtlichkeit sind nach den gesetzlichen Vorschriften die Vermerke, die wahlweise in Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder Anhang anzubringen sind, überwiegend im Anhang aufgeführt.

Betragsmäßige Angaben im Anhang erfolgen in der Regel in T€.

Die Zahlen des Vorjahres sind in Klammern angegeben.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten (zuzüglich Nebenkosten) oder dem am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Abschreibungen werden vorgenommen, soweit es sich um voraussichtlich dauernde Wertminderungen handelt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sowie die Guthaben bei Kreditinstituten werden mit dem Nominalwert angesetzt. Erkennbaren Ausfallrisiken wird durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (PUC-Methode) ermittelt. Die Berechnungen erfolgten wie im Vorjahr unter Verwendung der Heubeck-Richttafeln 2018 G. Die Abzinsung erfolgte mit dem durchschnittlichen Marktzins bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren. Gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB erfolgte die Abzinsung unter Verwendung des 10-Jahres-Durchschnittssatzes. Der prognostizierte Zinssatz betrug 1,90 % (1,83 %). Den Berechnungen liegt ein Rententrend für laufende Renten von 2,00 % (2,00 %) p.a., ein Rententrend für laufende Renten gemäß Wertsicherungsklausel der Zusatzversorgung von 1,25 % (1,25 %) p.a., eine Steigerung der Beitragsbemessungsgrenze in der gesetzlichen Rentenversicherung um 3,00 % (3,00 %) p.a. und eine Dynamik der anrechenbaren Bezüge von 2,15 % (2,15 %) p.a. zugrunde.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags (d.h. einschließlich zukünftiger Kosten- und Preissteigerungen) angesetzt. Das Abzinsungswahlrecht für Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr wurde nicht in Anspruch genommen.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

III. Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem Anlagespiegel zu ersehen.

Im Anlagevermögen der Gesellschaft werden unter dem Posten Finanzanlagen Anteile an verbundenen Unternehmen bilanziert. Die Zusammensetzung des Anteilbesitzes zum 31. Dezember 2024 ist auf Seite 23 ersichtlich.

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten im Wesentlichen ein Darlehen an ein Tochterunternehmen in Höhe von T€ 8.226 (T€ 8.226) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Daneben sind hier Forderungen gegen Tochterunternehmen in Höhe von T€ 3.470 (T€ 4.112) enthalten, die überwiegend Forderungen aus Ergebnisübernahmen enthalten und eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr haben.

3. Guthaben bei Kreditinstituten

Für die Guthaben bei Kreditinstituten besteht eine Mitzugehörigkeit im Sinne von § 265 Abs. 3 HGB in Höhe von T€ 37 (T€ 40) zu den Forderungen gegen verbundene Unternehmen.

4. Eigenkapital

Das Gezeichnete Kapital in Höhe von T€ 19.500 besteht aus Aktien, die auf den Inhaber lauten. Sie sind in 750.000 Aktien (Stückaktien) eingeteilt. Jede Stückaktie gewährt eine Stimme.

5. Pensionsrückstellungen

Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 Satz 1 HGB zwischen dem Ansatz der Pensionsrückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren beträgt zum Abschlussstichtag T€ -18 (T€ 20).

6. Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung und Laufzeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen

Aufgrund der bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge wurden Gewinne von Tochterunternehmen in Höhe von T€ 3.470 (T€ 4.112) und Verluste in Höhe von T€ 744 (T€ 227) übernommen.

2. Aufwendungen aus Gewinnabführung

Die Aufwendungen aus der Gewinnabführung an die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, betragen T€ 2.192 (T€ 3.431).

V. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Die Gesellschaft haftet gesamtschuldnerisch für Verpflichtungen aus den Anstellungsverträgen der Vorstandsmitglieder mit der Schlossgartenbau-Aktiengesellschaft, Stuttgart, sowie der Geschäftsführer der LBBW Immobilien Management Gewerbe GmbH, Stuttgart. Die sich daraus ergebende gesamtschuldnerische Haftung aus den Pensionsverpflichtungen für die Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, ist zum Bilanzstichtag vollständig über die Pensionsrückstellungen abgedeckt.

Des Weiteren nimmt die Gesellschaft mit weiteren Unternehmen der LBBW Immobilien-Gruppe an einem Kontenpooling teil. Die Gesellschaft haftet hierbei gesamtschuldnerisch für alle Ansprüche der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz, die sich aus den in das Kontenpooling einbezogenen Konten der beteiligten Gesellschaften ergeben. Aufgrund der derzeitigen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie der zu erwartenden zukünftigen Entwicklung der beteiligten Gesellschaften ist mit keiner Inanspruchnahme aus der gesamtschuldnerischen Haftung zu rechnen.

Gemäß § 73 AO haftet die Gesellschaft als Organgesellschaft für die im Rahmen der umsatz- und ertragsteuerlichen Organschaft bestehenden Steuerverbindlichkeiten des Organträgers. Das Risiko der Inanspruchnahme wird infolge der guten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Organträgers als gering eingestuft.

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen für die Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, sonstige finanzielle Verpflichtungen aus einem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, in Höhe von T€ 22 (T€ 22). Der Vertrag verlängert sich jeweils um ein Kalenderjahr, wenn er nicht 6 Monate vor Ablauf der jeweiligen Laufzeit schriftlich gekündigt wird.

3. Gesellschafterstruktur der Industriefhof-Aktiengesellschaft

Die Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, befindet sich im Mehrheitsbesitz der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, mit der seit dem 11. Mai 2004 ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag besteht.

Aufgrund dieses Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags wird der gesamte Gewinn der Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, an die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, abgeführt. Verluste sind durch die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, auszugleichen. Die übrigen Aktionäre der Gesellschaft erhalten von der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, als Ausgleich eine festgelegte Garantiedividende je Anteil. Zum 31. Dezember 2024 hält die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, 93,63 % der Anteile an der Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart.

4. Personal

Die Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, verfügt über kein eigenes Personal.

Die Besorgung der Geschäfte der Gesellschaft erfolgt durch Mitarbeiter der LBBW Immobilien Asset Management GmbH, Stuttgart, sowie der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart.

5. Aufsichtsrat

Frank Berlepp, Seeheim-Jugenheim
Vorsitzender des Aufsichtsrats
Mitglied des Aufsichtsrats in mehreren Unternehmen

Dieter Hildebrand, Weissach im Tal
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
Mitglied des Aufsichtsrats in mehreren Unternehmen

Alexander Sieber, München
Mitglied des Aufsichtsrats
Geschäftsführer der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart

6. Gesamtbezüge des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsratsgremiums betragen T€ 8 (T€ 8).

7. Vorstand

Christian Sailer, Stuttgart

Tanja Gröger, München

8. Kapitalanteile der Industriedhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart

Die Industriedhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, besitzt folgende unmittelbare Kapitalanteile an anderen Unternehmen:

Anteile beteiligte Unternehmen	Anteil am Kapital	Eigenkapital 31.12.2024 T€
Erste Industriedhof Objekt-GmbH, Stuttgart	100,00%	475
Zweite Industriedhof Objekt-GmbH, Stuttgart	100,00%	19.826
Dritte Industriedhof Objekt-GmbH, Stuttgart	100,00%	702
Vierte Industriedhof Objekt-GmbH, Stuttgart	100,00%	1.177
Fünfte Industriedhof Objekt-GmbH, Stuttgart	100,00%	575

Aufgrund der bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge wurden die Ergebnisse der Objekt-Gesellschaften von der Industriedhof-Aktiengesellschaft übernommen.

↓ Königstraße 4, KATZ der Bäcker

9. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft eingetreten.

10. Konzernabschluss

Der Jahresabschluss der Industriedhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, wird in den Konzernabschluss der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz, einbezogen. Die Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz, stellt einen Konzernabschluss für den größten und den kleinsten Kreis von Unternehmen auf, der für die Industriedhof-Aktiengesellschaft befreiend wirkt. Der Konzernabschluss der Landesbank Baden-Württemberg wird entsprechend den gesetzlichen Vorschriften veröffentlicht.

Stuttgart, den 28. Februar 2025

Industriedhof-Aktiengesellschaft

Der Vorstand


Tanja Gröger


Christian Sailer



Anlagespiegel

Anschaffungs-/Herstellungskosten

	Stand 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2024
	€	€	€	€
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	22.813.814,34	0,00	0,00	22.813.814,34
	22.813.814,34	0,00	0,00	22.813.814,34

Verbindlichkeitspiegel

2024

davon Restlaufzeit					
	31.12.2024	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	mehr als fünf Jahre	Summe
	€	€	€	€	€
1. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.287.745,36	8.287.745,36	0,00	0,00	8.287.745,36
2. Sonstige Verbindlichkeiten	64.978,71	64.978,71	0,00	0,00	64.978,71
Gesamtbetrag	8.352.724,07	8.352.724,07	0,00	0,00	8.352.724,07
Zugehörigkeit zu anderen Posten		davon gegenüber Gesellschaftern			
	31.12.2024	€			
1. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.287.745,36	7.544.206,45			
2. Sonstige Verbindlichkeiten	64.978,71	0,00			
	8.352.724,07	7.544.206,45			

zu 1.: LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart

Abschreibung

Stand 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2024
€	€	€	€
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00

Buchwerte

Stand 31.12.2024	Stand 31.12.2023
€	€
22.813.814,34	22.813.814,34
22.813.814,34	22.813.814,34

2023

davon Restlaufzeit				
31.12.2023	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	mehr als fünf Jahre	Summe
€	€	€	€	€
8.896.621,62	8.896.621,62	0,00	0,00	8.896.621,62
62.626,24	62.626,24	0,00	0,00	62.626,24
8.959.247,86	8.959.247,86	0,00	0,00	8.959.247,86
	davon gegenüber Gesellschaftern			
31.12.2023	€			
8.896.621,62	8.669.219,70			
62.626,24	0,00			
8.959.247,86	8.669.219,70			

zu 1.: LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart

Bestätigungsvermerk

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von

dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten

Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, den 5. März 2025

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Thomas Traub
Wirtschaftsprüfer

Johannes Graf
Wirtschaftsprüfer

Industriehof-Aktiengesellschaft

Ein Unternehmen der LBBW Immobilien-Gruppe

Industriehof-Aktiengesellschaft

Heilbronner Straße 28

70191 Stuttgart

Telefon 0711 2177-4256

Telefax 0711 2177-4212

www.bahnhofplatzgesellschaften.de

info@bahnhofplatzgesellschaften.de

