



Geschäftsbericht

2025

Industriehof-Aktiengesellschaft

Ein Unternehmen der LBBW Immobilien-Gruppe



Inhalt

Organe	3
Kennzahlen 2021-2025	4
Lagebericht	6
Bericht des Aufsichtsrats	10
Entwicklung der Gesellschaft	12
Grundbesitz	14
Bilanz	16
Gewinn- und Verlustrechnung	19
Anhang	20
Bestätigungsvermerk	26

Vorstand



Christian Sailer
Stuttgart

Diplom-Betriebswirt (FH)
Immobilienökonom (ebs)
bis 31.12.2025



Tanja Gröger
Wilnsdorf

Immobilienökonom (IREBS)



Ralf Hoffmann
Wiesbaden

Architekt
seit 01.01.2026

Aufsichtsrat

Marco Knopp
Wiesbaden

Vorsitzender des Aufsichtsrats (seit 02.07.2025)
Sprecher der Geschäftsführung der
LBBW Immobilien Management GmbH,
Stuttgart

Alexander Sieber
München

Mitglied des Aufsichtsrats (bis 02.07.2025)
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
(seit 02.07.2025)
Mitglied der Geschäftsführung der LBBW
Immobilien Management GmbH, Stuttgart

Jörg Becker
Frankfurt a. M.

Mitglied des Aufsichtsrats (seit 02.07.2025)
Rechtsanwalt/Steuerberater/Partner der Kanzlei
bhp Bögner, Hensel & Partner, Frankfurt a. M.

Patrick Walcher
Berlin

Mitglied des Aufsichtsrats (seit 17.07.2025)
Bereichsvorstand Immobilienfinanzierung der
Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, und
Mitglied des Vorstands der Berlin Hyp, Berlin

Frank Berlepp
Seeheim-Jugenheim

Vorsitzender des Aufsichtsrats
(bis 02.07.2025)
Mitglied des Aufsichtsrats in mehreren
Unternehmen

Dieter Hildebrand
Weissach im Tal

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
(bis 02.07.2025)
Mitglied des Aufsichtsrats in mehreren
Unternehmen

Kennzahlen

von 2021 bis 2025

	2025	2024	2023	2022	2021
Bilanzsumme in T€	38.903	34.640	35.377	35.712	38.799
Eigenkapital in T€	23.282	23.282	23.282	23.282	23.282
Eigenkapitalquote	59,8%	67,2%	65,8%	65,2%	60,0%
Erträge aus Beteiligungen in T€ (inkl. Ergebnis aus Ergebnisabführungsverträgen)	7.824	2.727	3.884	3.777	6.825
Ergebnis vor Steuern in T€	7.633	2.312	3.550	3.765	6.553
Leerstandsquote Tochtergesellschaften zum 31.12.	6,1%	7,9%	6,5%	7,2%	6,0%
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

Königstraße 4, KATZ der Bäcker →



Lagebericht

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Entwicklung des wirtschaftlichen Umfelds

Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland hat sich, nach der Stagnation im dritten Quartal, zum Jahresende wieder leicht belebt. Im Gesamtjahr 2025 lag nach Angaben des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie das preisbereinigte BIP um 0,2% über dem Vorjahresniveau. Positive Wachstumsimpulse gingen dabei vor allem von einer fortgesetzten Erholung der privaten und öffentlichen Konsumausgaben aus. Allerdings blieb der private Konsum trotz gleichbleibender Inflation um die 2% und steigender Reallöhne hinter den Erwartungen zurück, da eine erhöhte Sparquote und Unsicherheit am Arbeitsmarkt die Kauflaune dämpften. Der Staatskonsum dagegen fungierte im Jahr 2025 als eine der wesentlichen Stützen der deutschen Konjunktur und trug maßgeblich dazu bei, dass die Wirtschaft nach zwei Jahren der Rezession wieder ein leichtes Wachstum verzeichnete.

Die industrielle Produktion zeigte sich zum Jahresende 2025 zwar stabil, verzeichnete jedoch insbesondere im Maschinenbau teils signifikante Rückgänge. Die Investitionstätigkeit blieb aufgrund hoher Unsicherheiten und des Strukturwandels gedämpft. Geopolitische Spannungen, hohe Energie- und Arbeitskosten sowie eine schwächelnde Investitionsneigung belasten die Stimmung in den Unternehmen. Deutlich negativ war zudem der Wachstumsbeitrag vom Außenhandel, wobei einem erneuten, leichten Rückgang der Exporte ein spürbarer Anstieg der Importe gegenüberstand.¹

Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen stieg im Vergleich zum Vorjahr erneut deutlich an. Besonders hart traf es das Baugewerbe, den Handel und das Gastgewerbe. Auch die Automobilzulieferer standen unter enormem Druck durch die verzögerte Transformation und hohe Energiekosten. Gemäß den veröffentlichten Zahlen der Bundesagentur für Arbeit stieg die

Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt leicht auf ca. 6,3% an, was einer durchschnittlichen Anzahl der Arbeitslosen in Deutschland von 2,9 Millionen entspricht. Die Zahl der Erwerbstätigen lag ersten Schätzungen zufolge im Jahresdurchschnitt mit rund 46,0 Millionen Personen nahezu unverändert auf dem Niveau des Vorjahres.²

Immobilienmarkt

Nachdem der deutsche Immobilienmarkt in Vorjahren erheblich in Mitleidenschaft gezogen wurde, ließen sich in 2025 erstmals leichte Anzeichen einer Marktberuhigung und Stabilisierung erkennen. Einen nicht unerheblichen Anteil hierzu leisteten dabei die Zinssenkungen der Europäischen Zentralbank (EZB). Gleichwohl blieb das Transaktionsvolumen in 2025 weiterhin gedämpft.

Das Transaktionsvolumen des deutschen Immobilieninvestmentmarktes verzeichnete in 2025 mit € 34,3 Mrd. einen Rückgang von 6% im Vergleich zum Vorjahr. Davon entfielen € 25,2 Mrd. auf Gewerbeimmobilien und € 9,1 Mrd. auf das institutionelle Wohnsegment.³ Strukturell war der Markt 2025 stark von Bestandsobjekten in Kernlagen geprägt; Neubauobjekte und Projektentwicklungen machten nur rund ein Drittel des Volumens aus.

Bei den Gewerbeimmobilien entspricht dies einem Rückgang des Transaktionsvolumens von knapp 2% gegenüber dem Vorjahr, wobei die Zahl der Abschlüsse von Gewerbeimmobilien um 2% anstieg. Vom Transaktionsvolumen der Gewerbeimmobilien entfielen mit rund € 6,5 Mrd. rund 26% auf Einzelhandelsimmobilien, gefolgt von jeweils € 6,2 Mrd. (25%), die auf die Assetklassen Büroimmobilien sowie Logistik- und Industrieimmobilien entfielen.

Für den deutschen Büroimmobilienmarkt zog im Jahr 2025 das Transaktionsvolumen im Vergleich zu den Vorjahren moderat an. Hierbei blickten Investoren selektiver denn je auf Lagen und Objektqualitäten. Die Spitzenrenditen in den Top-7-Märkten pendelten sich Ende 2025 bei durchschnittlich 4,9% ein. Während zentrale

¹ Vgl. auch Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes vom 15. Januar 2026

² Vgl. Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes vom 2. Januar 2026

³ Colliers „City Survey Q4 2025“

Lagen preisstabil blieben, stiegen die Renditen in Randlagen aufgrund höherer Risikoaufschläge weiter an. Investoren konzentrierten sich fast ausschließlich auf moderne, ESG-konforme Flächen. Die Spitzenmieten stiegen in vielen Metropolen weiter an, getrieben durch den Mangel an erstklassigen Neubauf Flächen. Die Leerstandsquote in den Metropolen stieg bis Ende 2025 auf durchschnittlich 8,1%. Dies betrifft jedoch primär veraltete Bestandsimmobilien in peripheren Lagen.

Das Transaktionsvolumen von € 9,1 Mrd. im Segment der Wohnimmobilien bedeutet im Vergleich zu 2024 einen Rückgang von 15%, im Wesentlichen bedingt durch ausgebliebene Großtransaktionen. Die Preise für Wohnimmobilien stiegen im Jahresschnitt um rund 2%. Der chronische Mangel an Wohnraum blieb der Haupttreiber für das Investmentinteresse.

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 operativen Leistungen im Rahmen von Objektrevitalisierungen werden durch Mitarbeiter der LBBW Immobilien Development GmbH und der LBBW Immobilien Management Gewerbe GmbH 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 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 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 Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, hält Finanzanlagen in Form von Anteilen an Kapitalgesellschaften in Höhe von T€ 22.814 (Vorjahr: T€ 22.814). Daneben bestehen Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von T€ 16.050 (Vorjahr: T€ 11.696). Den Finanzanlagen und Forderungen gegenüber stehen Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 12.829 (Vorjahr: T€ 8.353) und Eigenkapital in Höhe von T€ 23.282 (Vorjahr: T€ 23.282).

Das Ergebnis vor Steuern der Industriebhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, beträgt T€ 7.633 (Vorjahr: T€ 2.312) und liegt damit deutlich über dem Ergebnis des Vorjahres. Die operative Entwicklung der Tochtergesellschaften im Geschäftsjahr 2025 hat unsere Erwartungen übertroffen. Hierbei lagen Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftung mit T€ 13.518 über dem Vorjahresniveau von T€ 12.298. Darüber hinaus lag der Saldo aus Auflösungen und Zuführungen zu Einzelwertberichtigungen im Geschäftsjahr bei T€ 1.283, während sich im Vorjahr noch ein negativer Saldo von T€ -1.841 ergeben hatte. Der Anstieg ist hauptsächlich auf die Ergebnisabführung der Dritte Industriebhof Objekt-GmbH zurückzuführen.

Die Ergebnisabführungen der Erste bis Fünfte Industriebhof Objekt-GmbH, Stuttgart, belaufen sich auf T€ 7.824 (Vorjahr: T€ 2.726).

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 vertraglich 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, einer gesetzlich vorgeschriebenen Geldwäschepräventionsprüfung 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.

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.

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.

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 der Phase der wirtschaftlichen Stagnation im Vorjahr zeichnet sich für die deutsche Wirtschaft im Jahr 2026 eine moderate, wenn auch fragile Erholung ab. Zwar deutet die aktuelle BIP-Prognose der Bundesregierung mit einem erwarteten Plus von 1,0% auf ein Ende der Durststrecke hin, doch bleibt das konjunkturelle Umfeld durch geopolitische Spannungen und handelspolitische Unsicherheiten weiterhin belastet. Während die Bundesbank mit 0,6% Wachstum zur Vorsicht mahnt, setzen Impulse durch sinkende Inflationsraten und stabilisierte Realeinkommen erste positive Akzente. Dennoch wird eine

dynamische Entwicklung maßgeblich davon abhängen, ob es gelingt, die strukturellen Reformen konsequent voranzutreiben und die internationale Wettbewerbsfähigkeit des Standorts Deutschland nachhaltig zu stärken.

Das Immobilieninvestmentjahr 2026 steht im Zeichen einer fortschreitenden Konsolidierung, wobei die Marktteilnehmer zunehmend zwischen stabilisierten Finanzierungskosten und strukturellen Herausforderungen navigieren. Trotz selektiver Risiken überwiegen mittlerweile die positiven Impulse, von denen die verschiedenen Assetklassen in unterschiedlichem Maße profitieren. Angesichts der Zinsstabilisierung gewinnt die Immobilie im Vergleich zu volatileren Anlageformen wieder spürbar an Attraktivität, was die Investitionsbereitschaft institutioneller Entscheider stärkt. Begünstigt wird diese Entwicklung durch eine Kombination aus der hohen Nachfrage nach ESG-konformen Bestandsflächen und einer massiv ausgedünnten Projektentwicklungs-pipeline. Besonders im Bürosegment entscheidet 2026 jedoch mehr denn je die Flexibilität: Moderne Flächenkonzepte und anpassungsfähige Vertragskonditionen sind die entscheidenden Treiber für die neue Dynamik am Markt. Im Zentrum des Interesses stehen dabei hochwertige Modernisierungen sowie innovative Umnutzungsmodelle, um dem veralteten Bestand zu begegnen. Währenddessen verschärft sich die Lage auf dem Mietwohnungsmarkt zusehends. Da die Fertigstellungen laut ifo Institut auf einen Tiefstand von unter 175.000 Einheiten fallen könnten, ist ein weiterer deutlicher Anstieg der Spitzenmieten im Jahresverlauf unvermeidbar.

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

Für 2026 rechnen wir für die Industriehof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, mit einem Ergebnis vor Ertragsteuern, das mit € 5,5 Mio. etwas unter dem Niveau des Jahres 2025 liegen wird.

Stuttgart, den 02. März 2026

Der Vorstand



Tanja Gröger



Ralf Hoffmann

Bericht des Aufsichtsrats

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

im Geschäftsjahr 2025 hat der Aufsichtsrat der Industriefabrik-Aktiengesellschaft, Stuttgart (nachfolgend „IAG“ oder „Gesellschaft“), 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 IAG überzeugt.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat zeitnah, umfassend und regelmäßig über die Unternehmensplanung, die wirtschaftliche Lage, die aktuelle Entwicklung der Gesellschaft, 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 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. Interessenkonflikte sind im Berichtszeitraum bei keinem Aufsichtsratsmitglied aufgetreten.

Sitzungen und Beschlussfassungen des Aufsichtsrats

Im Berichtsjahr 2025 fanden vier Aufsichtsratssitzungen statt, drei davon in Präsenz und eine in Form einer Videokonferenz.

In der Sitzung am 05. März 2025 informierte der Vorstand den Aufsichtsrat zum aktuellen Stand der Themen Heimfall des Erbbaurechts und Mietvertrag Königstraße 6/4 und über den aktuellen Vermietungsstand.

Am 29. April 2025 hat der Aufsichtsrat im Beisein des Abschlussprüfers den Jahresabschluss 2024 mit dem Vorstand und den Prüfern erörtert und anschließend gebilligt. Der Jahresabschluss war damit festgestellt. Der Vorstand berichtete über die Geschäftsentwicklung im 4. Quartal 2024 sowie über die Leerstände. Außerdem wurden der Bericht des Aufsichtsrats und die Tagesordnung der Hauptversammlung am 02. Juli 2025, einschließlich der Wahlvorschläge für die Aufsichtsratswahl (Herren Jörg Becker, Marco Knopp, Alexander Sieber und Patrick Walcher) und für die Bestellung des Wirtschaftsprüfers (Deloitte GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart), beschlossen. Des Weiteren wurde entschieden, dass die Satzung hinsichtlich der Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder, der Arbeitsweise des Aufsichtsrats sowie der Aufsichtsratsvergütung angepasst werden soll. Es wurde ebenfalls beschlossen, dass die ordentliche Hauptversammlung 2025 in Präsenz stattfindet.

Am 02. Juli 2025 fand eine konstituierende Aufsichtsratssitzung statt, in der der Aufsichtsrat Herrn Marco Knopp zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats sowie Herrn Alexander Sieber zu seinem Stellvertreter wählte. Aufgrund der in der Hauptversammlung beschlossenen Satzungsänderungen wurde auch die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat angepasst.

In der Sitzung am 26. November 2025 informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über die geschäftliche Entwicklung im 3. Quartal 2025 und über die Leerstandsrisiken. Die Mittelfristplanung 2026–2030 wurde mit dem Vorstand erörtert und beschlossen. Ferner wurden in der Sitzung am 26. November 2025 verschiedene Personalthemen betreffend die Vorstandsmitglieder der Gesellschaft erörtert, insbesondere das bevorstehende Ausscheiden von Herrn Sailer aus der operativen Geschäftsführung und die bereits mit Umlaufbeschluss vorgenommene Bestellung von Herrn Hoffmann zum Mitglied des Vorstands.

Veränderungen im Aufsichtsrat und im Vorstand

Herr Christian Sailer legte sein Amt als Mitglied des Vorstands mit Wirkung zum Ablauf des 31. Dezember 2025 nieder.

Herr Ralf Hoffmann ist mit Wirkung zum 01. Januar 2026 zum Mitglied des Vorstands bestellt worden.

Nachdem die Amtszeit des Aufsichtsrats mit Beendigung der Hauptversammlung am 02. Juli 2025 endete, hat die Hauptversammlung jeweils aufschiebend bedingt auf die wirksame Erweiterung des Aufsichtsrats Herrn Marco Knopp, Herrn Alexander Sieber, Herrn Jörg Becker und Herrn Patrick Walcher in den Aufsichtsrat gewählt.

Jahresabschluss 2025

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der IAG für das Geschäftsjahr 2025 wurde unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts von der Deloitte GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, geprüft, die von der Hauptversammlung am 02. Juli 2025 zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2025 gewählt und vom Aufsichtsrat mit der Prüfung beauftragt wurde. Der Abschlussprüfer hat den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss 2025 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 28. April 2026 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 2025 geleistete Arbeit und den hohen persönlichen Einsatz. Er trägt mit seinem Engagement maßgeblich zum Erfolg der Gesellschaft bei.

Stuttgart, den 28. April 2026

Für den Aufsichtsrat



Marco Knopp
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 Industriebhof-AG von € 19.500.000,00 sind beteiligt
(31. Dezember 2025):

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

↓ Eberhardstraße 35, Café Hegel



Grundbesitz

Grundstücke/Art der Nutzung	vermietbare Fläche
Im Eigentum der Erste bis Fünfte Industriefhof Objekt-GmbH:	
Königstraße 4 , Laden- und Bürogebäude	2.005 m ²
Lautenschlagerstraße 3 , Laden- und Bürogebäude	2.469 m ²
Lautenschlager-Areal , Laden- und Bürogebäude mit Wohnanteil	10.645 m ²
Friedrichstraße 23 B , Laden- und Bürogebäude	1.247 m ²
Aixheimer Straße 28 , Verwaltungsgebäude	1.051 m ²
Nadlerstraße 21 , Laden- und Bürogebäude	1.122 m ²
Eberhardstraße 35/37, Dornstraße 2 „Schwabenzentrum B 3“, Laden- und Bürogebäude	10.290 m ²
Königstraße 6 , Ladengebäude	2.524 m ²
Königstraße 6/4 , Ladengebäude und Parkflächen	5.682 m ²
Grundstücksflächen insgesamt	37.036 m²

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

Lautenschlagerstraße 22, Trisor GmbH →

TRISOR

Passiva

	31.12.2025	31.12.2024
	€	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	2.695.298,00	2.877
2. Sonstige Rückstellungen	97.404,00	128
	2.792.702,00	3.005
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	12.761.376,57	8.288
2. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 1.531,87 (Vorjahr T€ 1)	67.301,86	65
	12.828.678,43	8.353
	38.903.021,67	34.640

Geringfügige Abweichungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.



HEGEL

GETRÄNKEKARTE

	BIER	EUR
	0,33 l	4,8
	0,33 l	4,5
frei **	0,33 l	4,5
*	0,33 l	4,5
	0,5 l	4,8
**	0,5 l	4,8

& CHAMPAGNER

rot ^{11,2}	0,1 l	Flasche
	8,5	36,0
we Rose Brut ^{11,2}	7,0	38,0
1 Brut ^{1,8}		88,0



CAFÉ HEGEL

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2025

	2025	2024
	€	T€
1. Sonstige betriebliche Erträge	234.372,38	23
2. Personalaufwand Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-198.570,67	-72
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-256.091,83	-296
4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen € 246.786,28 (Vorjahr T€ 247)	247.048,28	247
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung € -9.222,00 (Vorjahr T€ - 28) davon an verbundene Unternehmen € -208.192,28 (Vorjahr T€ -288)	-217.414,28	-316
6. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	7.824.106,72	3.470
7. Aufwendungen aus Verlustübernahmen	0,00	-744
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-119.632,19	-120
9. Ergebnis nach Steuern	7.513.818,41	2.192
10. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführter Gewinn	-7.513.818,41	-2.192
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 2025

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart (Amtsgericht Stuttgart, HRB 94), für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 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 Industriefhof-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-Durchschnittsatzes. Der prognostizierte Zinssatz betrug 2,05 % (Vj.: 1,90%). Den Berechnungen liegt ein Rententrend für laufende Renten von 2,00 % (Vj.: 2,00%) p.a., ein Rententrend für laufende Renten gemäß Wertsicherungsklausel der Zusatzversorgung von 1,25 % (Vj.: 1,25%) p.a., eine Steigerung der Beitragsbemessungsgrenze in der gesetzlichen Rentenversicherung um 3,00 % (Vj.: 3,00%) p.a. und eine Dynamik der anrechenbaren Bezüge von 2,15 % (Vj.: 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 2025 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 (Vj.: T€ 8.226) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Daneben sind hier Forderungen gegen Tochterunternehmen in Höhe von T€ 7.824 (Vj.: T€ 3.470) 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€ 38 (Vj.: T€ 37) 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€ -37 (Vj.: T€ -18).

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€ 7.824 (Vj.: T€ 3.470) übernommen. Verluste waren keine zu übernehmen (Vj.: T€ 744).

2. Aufwendungen aus Gewinnabführung

Die Aufwendungen aus der Gewinnabführung an die LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart, betragen T€ 7.514 (Vj.: T€ 2.192).

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€ 21 (Vj.: 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 2025 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, der LBBW Immobilien Development GmbH, Stuttgart, der LBBW Immobilien Management Gewerbe GmbH sowie der LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart.

5. Aufsichtsrat

Marco Knopp, Wiesbaden
Vorsitzender des Aufsichtsrats (seit 02.07.2025)
Sprecher der Geschäftsführung der
LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart

Alexander Sieber, München
Mitglied des Aufsichtsrats
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
(seit 02.07.2025)
Geschäftsführer der LBBW Immobilien
Management GmbH, Stuttgart

Jörg Becker, Frankfurt a.M.
Mitglied des Aufsichtsrats (seit 02.07.2025)
Rechtsanwalt/Steuerberater/Partner der
Kanzlei bhp Bögner, Hensel & Partner,
Frankfurt a.M.

Patrick Walcher, Berlin
Mitglied des Aufsichtsrats (seit 17.07.2025)
Bereichsvorstand Immobilienfinanzierung der
Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, und
Mitglied des Vorstands der Berlin Hyp, Berlin

Frank Berlepp, Seeheim-Jugenheim
Vorsitzender des Aufsichtsrats (bis 02.07.2025)
Mitglied des Aufsichtsrats in mehreren
Unternehmen

Dieter Hildebrand, Weissach im Tal
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
(bis 02.07.2025)
Mitglied des Aufsichtsrats in mehreren
Unternehmen

6. Gesamtbezüge des Aufsichtsrats

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

7. Vorstand

Tanja Gröger, Wilnsdorf
Geschäftsführerin der LBBW Immobilien
Management Gewerbe GmbH

Ralf Hoffmann, Wiesbaden (seit 01.01.2026)
Geschäftsführer der LBBW Immobilien
Management Gewerbe GmbH

Christian Sailer, Stuttgart (bis 31.12.2025)
Geschäftsführer der LBBW Immobilien
Management Gewerbe GmbH (bis 31.12.2025)

Für die Angabepflicht der Gesamtbezüge des
Vorstands wird von der Befreiungsmöglichkeit
des § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.

8. Kapitalanteile der Industriefhof- Aktiengesellschaft, Stuttgart

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

Anteile beteiligte Unternehmen	Anteil am Kapital	Eigenkapital 31.12.2025 T€
Erste Industriefhof Objekt-GmbH, Stuttgart	100,00%	475
Zweite Industriefhof Objekt-GmbH, Stuttgart	100,00%	19.826
Dritte Industriefhof Objekt-GmbH, Stuttgart	100,00%	702
Vierte Industriefhof Objekt-GmbH, Stuttgart	100,00%	1.177
Fünfte Industriefhof Objekt-GmbH, Stuttgart	100,00%	575

Aufgrund der bestehenden Beherrschungs- und
Gewinnabführungsverträge wurden die Ergeb-
nisse der Objekt-Gesellschaften von der Indus-
triefhof-Aktiengesellschaft übernommen.

9. Nachtragsbericht

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

10. Konzernabschluss

Der Jahresabschluss der Industriefhof-Aktien-
gesellschaft, Stuttgart, wird in den Konzern-
abschluss der Landesbank Baden-Württemberg,
Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz, ein-
bezogen. 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 Industriefhof-Aktiengesellschaft befreiend
wirkt. Der Konzernabschluss der Landesbank
Baden-Württemberg wird entsprechend den
gesetzlichen Vorschriften veröffentlicht.

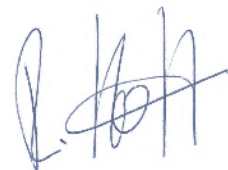
Stuttgart, den 02. März 2026

Industriefhof-Aktiengesellschaft

Der Vorstand



Tanja Gröger



Ralf Hoffmann

Anlagespiegel

Anschaffungs-/Herstellungskosten

	Stand 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2025
	€	€	€	€
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

2025

davon Restlaufzeit

	31.12.2025	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	mehr als fünf Jahre	Summe
	€	€	€	€	€
1. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	12.761.376,57	12.761.376,57	0,00	0,00	12.761.376,57
2. Sonstige Verbindlichkeiten	67.301,86	67.301,86	0,00	0,00	67.301,86
Gesamtbetrag	12.828.678,43	12.828.678,43	0,00	0,00	12.828.678,43
Zugehörigkeit zu anderen Posten		davon gegenüber Gesellschaftern			
	31.12.2025	€			
1. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	12.761.376,57	12.761.376,57			
2. Sonstige Verbindlichkeiten	67.301,86	0,00			
	12.828.678,43	12.761.376,57			

zu 1.: LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart

Abschreibung

Stand 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2025
€	€	€	€
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00

Buchwerte

Stand 31.12.2025	Stand 31.12.2024
€	€
22.813.814,34	22.813.814,34
22.813.814,34	22.813.814,34

2024

davon Restlaufzeit

31.12.2024	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	mehr als fünf Jahre	Summe
€	€	€	€	€
8.287.745,36	8.287.745,36	0,00	0,00	8.287.745,36
64.978,71	64.978,71	0,00	0,00	64.978,71
8.352.724,07	8.352.724,07	0,00	0,00	8.352.724,07
	davon gegenüber Gesellschaftern			
31.12.2024	€			
8.287.745,36	7.544.206,45			
64.978,71	0,00			
8.352.724,07	7.544.206,45			

zu 1.: LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart

Bestätigungsvermerk

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Industriefhof-Aktiengesellschaft, Stuttgart, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen 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 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 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 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 4. März 2026

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

