



Veröffentlicht bei [www.gsc-research.de](http://www.gsc-research.de)

## Industriebhof-AG (ISIN )

Tel.:  
Königstraße 4            0711-22906-0  
70173 Stuttgart Fax:  
Deutschland            0711-22906-29

**Kontakt Investor Relations:**

**Email:**

**Internet:** <http://www.bahnhofplatzgesellschaften.de>

## HV-Bericht Industriebhof-AG

### Heimfall eines Erbbaurechts bringt Sondertrag im Jahr 2021

Die Hauptversammlung der Industriebhof AG fand am 22. Juni 2021 um 11 Uhr als virtuelle Hauptversammlung statt. Der Aufsichtsratsvorsitzende Frank Berlepp begrüßte die Aktionäre, welche die Versammlung im Internet verfolgten. Als Vertreter eines Aktionärs berichtet Volker Graf für GSC Research.

Michael Nagel hat sein Amt als Aufsichtsratsvorsitzender per 31. Dezember 2020 niedergelegt und ist aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Unter TOP 5 wird Alexander Sieber zur Wahl in den Aufsichtsrat vorgeschlagen. Herr Sieber ist Geschäftsführer der LBBW Immobilien Management GmbH in Stuttgart. Der 54-Jährige ist nach Stationen bei der HypoVereinsbank und der Deutschen Bank seit elf Jahren für die LBBW-Immobilien-Gruppe tätig.

Im Rahmen der Verlesung der üblichen Formalien teilte Herr Berlepp mit, dass keine Gegenanträge vorliegen. Nach der Begrüßung des Notars Stefan Sünner übergab er das Wort an das Vorstandsmitglied Franz Kootz.

#### Bericht des Vorstands

Herr Kootz begrüßte die Aktionäre zur 94. Hauptversammlung der Industriebhof AG auch im Namen seines Vorstandskollegen Tobias Thumm. Die Industriebhof AG wurde im Jahr 1923 gegründet und ist als reine Besitzgesellschaft ohne eigene Mitarbeiter tätig.

Seit dem Jahr 2004 besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der LBBW Immobilien Management GmbH in Stuttgart. Im Rahmen dieses Vertrags erhalten die Minderheitsaktionäre eine jährliche Ausgleichszahlung in Höhe von 13,46 Euro netto bzw. 15,97 Euro brutto je Aktie. Diese „Garantiedividende“ wurde bereits am 29. April 2021 an die Minderheitsaktionäre ausgezahlt.

Herr Kootz ging dann auf die Zahlen des Jahres 2020 ein. Die Anteile an den fünf verbundenen Unternehmen Industriefhof Objekt GmbH 1, Industriefhof Objekt GmbH 2, Industriefhof Objekt GmbH 3, Industriefhof Objekt GmbH 4 und Industriefhof Objekt GmbH 5 stehen mit 22,81 Mio. Euro in der Bilanz.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind von 15,507 auf 14,213 Mio. Euro gesunken. Die sonstigen Vermögensgegenstände lagen bei 184 (Vorjahr: 185) TEUR.

Das Eigenkapital betrug unverändert 23,28 Mio. Euro, davon sind 19,50 Mio. Euro Gezeichnetes Kapital, eingeteilt in 750.000 Aktien. Weil die Bilanzsumme von 38,84 M auf 37,25 Mio. Euro gesunken ist, stieg die Eigenkapitalquote von 59,9 auf 62,5 Prozent an.

Die Rückstellungen sanken von 3,51 auf 3,34 Mio. Euro, davon sind 3,23 Mio. Euro Pensionsrückstellungen und der Rest bezieht sich auf die Prüfungs- und Jahresabschlusskosten. Die Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen gingen von 12,00 auf 10,57 Mio. Euro zurück. Die sonstigen Verbindlichkeiten lagen bei 57 (54) TEUR. Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen leicht von 146 auf 152 TEUR. Der Personalaufwand sank von 193 auf 135 TEUR. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen kletterten von 87 auf 149 TEUR. Sonstige Zinsen und Erträge lagen bei 248 (247) TEUR. Zinsen und ähnliche Aufwendungen reduzierten sich von 305 auf 273 TEUR.

Die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen sanken von 6,32 auf 5,99 Mio. Euro. 5,99 Mio. Euro wurden an die Mehrheitsaktionärin LBBW Immobilien Management GmbH abgeführt.

Die Ergebnisprognose für das Geschäftsjahr 2021 lautet auf 2,7 Mio. Euro. Diese Ergebnisprognose gemäß dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 wird übertroffen werden. Der Vorstand rechnet inzwischen mit einem Ergebnis von 4,7 Mio. Euro.

Als Grund wurde der außerplanmäßige Ertrag aus der Rückgabe des Erbbaurechts Filderhauptstraße 155 genannt. Dieser außerplanmäßige Ertrag wird die negativen Sondereffekte im Zusammenhang mit der Pandemie deutlich überkompensieren. Herr Kootz übergab nun das Wort an seinen Vorstandskollegen Tobias Thumm.

Herr Thumm ging auf den Stuttgarter Bürovermietungsmarkt ein und bezifferte die Vermietungsleistung auf 126.000 Quadratmeter nach 140.000 Quadratmeter im Vorjahr. Die Spitzenmiete liegt bei 25,50 Euro pro Quadratmeter und die Durchschnittsmiete bei 16,60 Euro je Quadratmeter. In den Objekten der Industriefhof AG liegt die Miete für Büroflächen im Durchschnitt bei 15,75 Euro je Quadratmeter nach 14,04 Euro im Vorjahr.

18 Prozent des Immobilienportfolios sind stark von der Pandemie betroffen, davon entfallen 13 Prozent auf den Einzelhandel und 5 Prozent auf Gastronomie. 373 TEUR der Mieterlöse waren per 31. Dezember 2020 noch offen, davon wurden 229 TEUR wertberichtigt. Die Industriefhof AG pflegt einen sorgsamem Umgang mit den Mietern, welche in Schieflage geraten sind.

Herr Thumm ging dann auf das Lautenschlagerareal ein. Die Lautenschlagerstraße 24 wurde zum Jahresende 2020 komplett fertiggestellt. Im August 2020 wurden 1.720 Quadratmeter an Lutter Rechtsanwälte übergeben. Die Gastronomiefläche wurde an Dinkelacker übergeben. Das Lautenschlagerareal hat einen Buchwert von 60,88 Mio. Euro.

Die gesamte vermietbare Fläche der Industriefhof AG beträgt 30.034 Quadratmeter und der Leerstand per 31. Dezember 2020 lag bei 5,1 Prozent. Es konnten drei neue Mietverträge mit Mieterlösen von insgesamt 180 TEUR abgeschlossen werden. Ferner gab es im Jahr 2020 vier Prolongationen mit einer Jahresmiete von rund 160 TEUR. In die Instandhaltung wurden insgesamt 873 TEUR investiert. Der Vorstand bezifferte den Marktwert des Immobilienportfolios auf 173,5 Mio. Euro und kam dann zum Ausblick.

Im Einzelhandel wird es als Nachlaufeffekt zu Corona Druck auf die Mieten geben. Beim Büromarkt sieht der Vorstand eine Belebung der Anmietungsaktivität im Zuge zunehmender Impfquoten.

Im Jahr 2021 kommt es zum Heimfall des Erbbaurechts Filderhauptstraße 155 in Stuttgart- Plieningen. Laut einem Gutachten der Stadt Stuttgart hat das Erbbaurecht einen Rückkaufwert von 3,04 Mio. Euro. Der Buchwert nach HGB beträgt aber nur 2 TEUR. Darüber hinaus sind keine Veränderungen beim Immobilienbestand geplant.

Abschließend dankte der Vorstand allen Mitarbeitern der LBBW-Immobilien-Gruppe für deren Leistungen sowie den Aktionären für deren Aufmerksamkeit.

### **Beantwortung der eingereichten Fragen**

Ein Aktionär fragte jeweils nach dem Umsatz und dem Ergebnis der fünf Industriefhof Objekt-Gesellschaften. Herr Kootz nannte folgende Beträge.

Industriefhof Objekt GmbH 1: Umsatz 614.503 Euro, abgeführtes Ergebnis 293.463 Euro, Industriefhof Objekt GmbH 2: Umsatz 2.478.284 Euro, abgeführtes Ergebnis 1.235.810 Euro, Industriefhof Objekt GmbH 3: Umsatz 1.664.508 Euro, abgeführtes Ergebnis 1.617.721 Euro, Industriefhof Objekt GmbH 4: Umsatz 1.659.718 Euro, abgeführtes Ergebnis 686.984 Euro, Industriefhof Objekt GmbH 5: Umsatz 3.308.712 Euro, abgeführtes Ergebnis 2.152.953 Euro.

Ein Aktionär sprach die relativ hohe Leerstandsquote von 5,1 Prozent an und erkundigte sich nach den Ursachen. Laut Herrn Thumm handelt es sich um vier Einzelhandelseinheiten und eine Gastronomiefläche mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt 1.580 Quadratmetern.

„Wie lange läuft der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag noch?“, war die nächste Frage. „Der Vertrag hat eine Laufzeit bis mindestens 31. Dezember 2023, kann aber verlängert werden“, antwortete Herr Thumm.

Die Frage, ob die Bahnhofplatz AG im Handelsregister gelöscht wurde und wann, bejahte der Vorstand mit dem Hinweis, dass die Löschung am 05. Dezember 2020 erfolgt ist. Wegen der Bahnhofplatz AG sind keine Verfahren bei Gericht anhängig, war eine weitere Antwort. Mit Blick auf den Verkauf aller Aktiva bei der Bahnhofplatz AG wollte ein Aktionär wissen, ob so ein Vorgehen auch bei der Industriefhof AG geplant ist. Dies verneinte der Vorstand.

„Wie hoch ist der Liquidationswert je Aktie beim Verkauf aller Aktiva?“, war die nächste Frage. „Es ist kein Verkauf aller Aktiva geplant“, antwortete Herr Kootz. Ferner wurde nach dem Wert der Industriefhof-Aktie gefragt. Herr Kootz verwies auf den Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag und ergänzte, dass bei Valora für die Industriefhof-Aktie Kurse gestellt werden.

Die Frage, warum bei der virtuellen Hauptversammlung keine interaktiven Komponenten angeboten werden, beantwortete der Vorstand wie folgt: „Wir halten uns an die gesetzlichen Vorgaben.“

„Wird es im Jahr 2022 wieder eine Präsenz-Hauptversammlung geben?“, war die nächste Frage. „Der Vorstand plant für das Jahr 2022 wieder eine Präsenz-Hauptversammlung wie vor der Krise“, antwortete Herr Thumm.

Weiterhin wurde nach den Mietausfällen aufgrund der Pandemie im Jahr 2020 sowie im laufenden Jahr 2021 gefragt. Der Vorstand bezifferte die Mietausfälle im Jahr 2020 auf 181 TEUR und auch im Jahr 2021 wird mit 181 TEUR gerechnet.

Investitionen wurden aufgrund der Pandemie nicht zurückgestellt und die Bauvorhaben in den Jahren 2021/2022 sind im Plan, erläuterte der Vorstand auf entsprechende Fragen. Ein Aktionär begrüßte den geplanten Prüferwechsel von Ernst & Young zu Deloitte ausdrücklich und fragte nach dem Grund. Laut

Herrn Thumm war Ernst & Young zehn Jahre für LBBW als Prüfer tätig, deshalb hält der Vorstand eine Rotation des Prüfers für angemessen.

Die Frage, ob im Jahr 2021 Erwerbe von Immobilien geplant sind, verneinte der Vorstand mit Ausnahme des bereits erwähnten Erbbaurechts in der Filderhauptstraße 155.

#### **Abstimmungen**

Vom Grundkapital der Industriebahn AG in Höhe von 19.500.000 Euro, eingeteilt in 750.000 Stückaktien, waren 702.328 Stückaktien bzw. Stimmen vertreten. Dies entspricht einer Quote von 93,64 Prozent des Grundkapitals der Gesellschaft.

Im Einzelnen stimmte die Hauptversammlung folgenden Tagesordnungspunkten mit großer Mehrheit zu: der Entlastung des Vorstands (TOP 2), der Entlastung des Aufsichtsrats (TOP 3), der Wahl von Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2021 (TOP 4) und der Wahl von Alexander Sieber in den Aufsichtsrat (TOP 5).

Der Versammlungsleiter schloss die virtuelle Versammlung um 12:23 Uhr.

#### **Fazit**

Die Industriebahn-Aktie wird nicht an der Börse gehandelt. Es findet ein Telefonhandel bei der Valora Effekten Handel AG statt ([www.veh.com](http://www.veh.com)). Der letzte festgestellte Kurs bei Valora am 13. April 2021 lag bei 247,50 Euro. Der Geldkurs liegt bei 211,50 Euro und es werden 235 Aktien zu 259 Euro angeboten. Auf Basis des Geldkurses beträgt die Marktkapitalisierung etwa 158 Mio. Euro.

Der Vorstand bezifferte den Marktwert des Immobilienportfolios in der heutigen virtuellen Hauptversammlung auf 173,5 Mio. Euro. Dies entspricht rund 231 Euro je Industriebahn-Aktie.

Die Mehrheitsaktionärin LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart hält 93,63 Prozent des Grundkapitals. Im Streubesitz befinden sich deshalb nur noch 47.775 Aktien, dies entspricht 6,37 Prozent des Grundkapitals.

Auch aufgrund der jährlichen Ausgleichszahlung von 13,46 Euro je Aktie raten wir zum Halten der Industriebahn-Aktie.

#### **Kontaktadresse**

Industriebahn AG  
Fritz-Elsas-Straße 31  
D-70174 Stuttgart

Tel: +49 (0)7 11 / 21 77-44 70  
Fax: +49 (0)7 11 / 21 77-42 12

Internet: [www.bahnhofplatzgesellschaften.de](http://www.bahnhofplatzgesellschaften.de)  
E-Mail: [info\(at\)bahnhofplatzgesellschaften.de](mailto:info(at)bahnhofplatzgesellschaften.de)