

## **HV-Bericht Industriefhof AG**

### **Marktwert des Immobilienportfolios beträgt 171 Mio. Euro**

Die diesjährige Hauptversammlung der Industriefhof AG fand am 29. Juni 2022 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.

Hakan Schmitzer wurde per 1. November 2021 in den Vorstand berufen. Er wurde 1975 in Heilbronn geboren und ist Geschäftsführer der LBBW Immobilien Management GmbH in Stuttgart. Der Diplom-Bauingenieur ist seit 20 Jahren in der Immobilienbranche tätig.

Herr Berlepp teilte im Rahmen der Verlesung der üblichen Formalien 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 95. Hauptversammlung der Industriefhof AG auch im Namen seines Vorstandskollegen Hakan Schmitzer. Die Industriefhof 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 brutto, von denen auf Ebene des Anlegers gegebenenfalls noch entsprechende Steuerabzüge anfallen. Diese sogenannte Garantiedividende wurde bereits im April 2022 an die Minderheitsaktionäre ausgezahlt.

Herr Kootz ging dann auf die Zahlen des Jahres 2021 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 unverändert mit 22,81 Mio. Euro in der Bilanz.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind von 14,21 auf 15,67 Mio. Euro gestiegen. Die sonstigen Vermögensgegenstände lagen bei 276 (Vorjahr: 184) TEUR und betreffen Steuererstattungsansprüche.

Das Eigenkapital betrug unverändert 23,28 Mio. Euro, davon sind 19,5 Mio. Euro Gezeichnetes Kapital, eingeteilt in 750.000 Aktien. Weil die Bilanzsumme von 37,25 auf 38,8 Mio. Euro gestiegen ist, sank die Eigenkapitalquote von 62,5 auf 60 Prozent.

Die Pensionsrückstellungen erhöhten sich von 3,23 auf 3,45 Mio. Euro. Die sonstigen Rückstellungen gingen von 107 auf 76 TEUR zurück und beziehen sich auf die Prüfungs- und Jahresabschlusskosten. Die Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen erhöhten sich von 10,57 auf 11,93 Mio. Euro. Die sonstigen Verbindlichkeiten lagen bei 59 (57) TEUR.

Auf der Einnahmenseite legten die sonstigen betrieblichen Erträge kräftig zu von 152 auf 376 TEUR. Der Personalaufwand stieg rasant von 135 auf 518 TEUR.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten hingegen von 149 auf 113 TEUR reduziert werden. Sonstige Zinsen und Erträge lagen bei 247 (248) TEUR. Zinsen und ähnliche Aufwendungen reduzierten sich von 273 TEUR auf 264 TEUR.

Die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen erhöhten sich von 5,99 auf 6,83 Mio. Euro und wurden an die Mehrheitsaktionärin LBBW Immobilien Management GmbH abgeführt.

Die Ergebnisprognose für das Geschäftsjahr 2022 lautet auf 2,6 Mio. Euro. Diese Ergebnisprognose gemäß dem Lagebericht wurde vom Vorstand bestätigt. Herr Kootz übergab nun das Wort an seinen Vorstandskollegen Hakan Schmitzer.

Herr Schmitzer ging auf den Stuttgarter Büovermietungsmarkt ein und bezifferte die Vermietungsleistung auf 157.000 Quadratmeter nach 140.000 Quadratmeter im Vorjahr. Die Spitzenmiete liegt bei 25 (25,50) Euro pro Quadratmeter und die Durchschnittsmiete bei 16,10 (16,60) Euro je Quadratmeter. In den Objekten der Industriefabrik AG liegt die Miete für Büroflächen im Durchschnitt bei 16,34 Euro je Quadratmeter nach 15,75 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. 497 TEUR der Mieterlöse waren per 31. Dezember 2021 noch offen, davon wurden 195 TEUR wertberichtigt. Die Industriefabrik AG pflegt einen sorgsameren Umgang mit den Mietern, welche in Schieflage geraten sind.

Die gesamte vermietbare Fläche der Industriefabrik AG beträgt 31.940 Quadratmeter und der Leerstand per 31. Dezember 2021 lag bei 6 (5,1) Prozent.

Es konnten vier neue Mietverträge mit Mieterlösen von insgesamt 78 TEUR pro Jahr abgeschlossen werden. Ferner gab es im Jahr 2021 sieben Prolongationen mit einer Jahresmiete von rund 496 TEUR. In die Instandhaltung wurden insgesamt 690 (873) TEUR investiert.

Der Vorstand bezifferte den Marktwert des Immobilienportfolios auf 171 (173,5) Mio. Euro und kam dann zum Ausblick.

Es ist keine Veränderung beim Immobilienbestand geplant. Für das Jahr 2022 ist eine anziehende Büroflächennachfrage zu erwarten, verbunden mit einem Anstieg des Mietpreisniveaus gegenüber 2021. Im Einzelhandel wird es als Nachlaufeffekt zu Corona Druck auf die Mieten geben.

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

### **Beantwortung der eingereichten Fragen**

Mit Blick auf den Leerstand von 6 Prozent wurde nach den betroffenen Objekten gefragt. Herr Schmitzer nannte zwei Einzelhandelsflächen in Lautenschlager-Areal und eine Gastrofläche. Für diese Gastrofläche wurde inzwischen ein neuer Mietvertrag unterschrieben. Ferner konnte im Frühjahr 2022 im Lautenschlager-Areal ein neuer Mietvertrag mit der Tresor Germany GmbH abgeschlossen werden.

Ein Aktionär fragte jeweils nach dem Umsatz und dem Ergebnis der fünf Industriefabrik Objekt-Gesellschaften. Herr Kootz nannte folgende Beträge:  
Industriefabrik Objekt GmbH 1: Umsatz 0,6 Mio. Euro, abgeführtes Ergebnis 3,2 Mio. Euro; Industriefabrik Objekt GmbH 2: Umsatz 2,5 Mio. Euro, abgeführtes Ergebnis 1,6 Mio. Euro; Industriefabrik Objekt GmbH 3: Umsatz 1,7 Mio. Euro, abgeführtes Ergebnis 1,6 Mio. Euro; Industriefabrik Objekt GmbH 4: Umsatz 1,7 Mio. Euro, abgeführtes Ergebnis 1,0 Mio. Euro; Industriefabrik Objekt GmbH 5: Umsatz 4 Mio. Euro, Ergebnis minus 0,6 Mio. Euro.

Mit Blick auf den Verkauf aller Aktiva bei der Bahnhofplatz AG wollte ein Aktionär wissen, ob so ein Vorgehen auch bei der Industriefabrik 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 Industriebhof-Aktie gefragt. Herr Kootz verwies auf den Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag und ergänzte, dass bei Valora für die Industriebhof-Aktie Kurse gestellt werden.

„Die Mehrheitsaktionärin LBBW Immobilien Management GmbH, Stuttgart hält 93,63 Prozent des Grundkapitals. Hat sich dieser Wert im Berichtsjahr verändert?“, fragte ein Aktionär. Seit dem 31. März 2017 hält die LBBW Immobilien Management GmbH unverändert 93,63 Prozent des Grundkapitals der Industriebhof AG, teilte der Vorstand mit.

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 2023 wieder eine Präsenzhauptversammlung geben?“, war die nächste Frage der Deutschen Schutzvereinigung für Wertpapierbesitz (DSW). „Der Vorstand bevorzugt eine Präsenzhauptversammlung, ferner sieht die Satzung ebenfalls eine Präsenzhauptversammlung vor. Eine Änderung der Satzung müsste von den Aktionären beschlossen werden“, antwortete Herr Kootz. Ferner verwies der Vorstand auf das neue Gesetz, welches noch in diesem Jahr in Kraft treten wird.

Weiterhin wurde nach den Mietausfällen aufgrund der Pandemie im Jahr 2021 gefragt. Der Vorstand bezifferte die Mietausfälle im Jahr 2021 auf 18 TEUR.

Die Frage, ob Investitionen aufgrund der Pandemie zurückgestellt wurden, verneinte der Vorstand.

Die DSW fragte ferner nach dem Ergebnis im Jahr 2022 und 2023. Der Vorstand bestätigte die Prognose für 2022 mit einem Ergebnis von 2,6 Mio. Euro. Für das Jahr 2023 wird mit einem Ergebnis von über 3 Mio. Euro gerechnet, weil im Jahr 2022 Neuvermietungen erfolgt sind.

Die Frage ob, im Jahr 2022 Erwerbe oder Veräußerungen von Immobilien geplant sind, verneinte der Vorstand.

Von Interesse war ferner, warum Herr Thumm aus dem Vorstand ausgeschieden ist. „Herr Thumm ist in gegenseitigem Einvernehmen aus dem Vorstand ausgeschieden und hat die LBBW-Gruppe verlassen“, antwortete Herr Berlepp.

Abschließend wurde nach dem Verlust in Höhe von 620 TEUR gefragt. Dies betrifft die Industriebhof Objekt GmbH 5 aufgrund des hohen Leerstands im Lautenschlager-Areal, erläuterte der Vorstand. In Zukunft wird aber mit leicht positiven Ergebnissen bei der Industriebhof Objekt GmbH 5 gerechnet.

## **Abstimmungen**

Vom Grundkapital der Industriebhof AG in Höhe von 19.500.000 Euro, eingeteilt in 750.000 Stückaktien, waren 736.490 Stückaktien bzw. Stimmen vertreten. Dies entspricht einer Quote von 98,2 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) und der Wahl von Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022 (TOP 4).

Der Versammlungsleiter schloss die virtuelle Versammlung um 12:25 Uhr.

## **Fazit**

Die Industriefhof-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 28. April 2022 lag bei 200 Euro. Der Geldkurs liegt bei 180 Euro und es werden 300 Aktien zu 259 Euro angeboten. Auf Basis des Geldkurses beträgt die Marktkapitalisierung 135 Mio. Euro.

Der Vorstand bezifferte den Marktwert des Immobilienportfolios in der heutigen virtuellen Hauptversammlung auf 171 Mio. Euro. Dies entspricht rund 228 Euro je Industriefhof-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 langfristigen Halten der Industriefhof-Aktie.

### **Kontaktadresse**

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

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

Fax: +49 (0)711 / 21 77-42 12

Internet: [www.bahnhofplatzgesellschaften.de](http://www.bahnhofplatzgesellschaften.de)

E-Mail: [info@bahnhofplatzgesellschaften.de](mailto:info@bahnhofplatzgesellschaften.de)