

**N i e d e r s c h r i f t**

**über die 8. Sitzung des Stadtrates**

**vom 16. Juli 2018**

**ö6. Beratungsgegenstand:** Lagebericht 2017 und Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2017 der IML

**AZ:** 9520

**Berichterstatter:** Alexander Mayer, Geschäftsführer der Lindauer Wohnungsbaugesellschaft

Alexander Mayer, Geschäftsführer der Lindauer Wohnungsbaugesellschaft erklärt folgenden

**S a c h v e r h a l t:**

Der Werkausschuss der IML Immobilienmanagement Lindau hat in seiner 2. Sitzung am 14.06.2017 den Lagebericht 2017 und den Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2017 zustimmend zur Kenntnis genommen. Außerdem hat er dem Stadtrat einstimmig empfohlen, den Feststellungsvermerk für den Jahresabschluss 2017, wie im nachfolgenden Beschluss vorgeschlagen, zu erteilen.

./. Jahresabschluss, Lagebericht und Bestätigungsvermerk 2017 sind der Anlage beigefügt.

**E i n s t i m m i g** fasst der Stadtrat folgenden

**B e s c h l u s s:**

1. Der Stadtrat nimmt den Lagebericht 2017 und den Bericht der Prüfung zustimmend zur Kenntnis.
2. Der Stadtrat erteilt gemäß § 25 Abs. 3 EBV, unter Vorbehalt der örtlichen Rechnungsprüfung gemäß Art. 103 GO, den Feststellungsvermerk für den Jahresabschluss 2017 der IML Immobilienmanagement Lindau wie folgt:

Die Bilanzsumme beläuft sich zum 31.12.2017 auf 7.302.316,58 €.

## Die Jahresrechnung 2017

a) Erträge Insgesamt	427.703,27 €
b) Aufwendungen insgesamt	495.421,82 €
c) Jahresgewinn (+)/Jahresverlust (-)	-67.718,55 €

- II. An die Fraktionen
- III. An die GWG z.K.u.w.V.
- IV. Zum Akt

Lindau (B), 20. August 2018



Dr. Gerhard Ecker  
Oberbürgermeister



beglaubigt



Patricia Herpich  
Protokollführerin

**Jahresabschluss  
zum 31.12.2017**

**IML Eigenbetrieb  
Immobilienmanagement Lindau  
Lindau**

**1.**

**Bilanz zum 31. Dezember 2017**

**Gewinn- und Verlustrechnung für 2017**

**Anhang des Jahresabschlusses 2017**

## Bilanz zum 31. Dezember 2017

## Aktiva

	31.12.2017	31.12.2016
	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	3.657.623,02	4.285.559,54
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.612.354,39	1.639.187,93
3. Grundstücke ohne Bauten	<u>620.730,00</u>	<u>616.730,00</u>
	<u>5.890.707,41</u>	
	5.890.707,41	6.541.477,47
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	43.195,23	57.663,43
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	26.053,76	10.176,98
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	16.887,00	0,00
3. Forderungen gegenüber Stadt	<u>89.748,50</u>	3.107,96
	132.689,26	
III. Flüssige Mittel		
Guthaben bei Kreditinstituten	<u>1.235.724,68</u>	<u>807.109,76</u>
<b>Bilanzsumme</b>	<u><u>7.302.316,58</u></u>	<u><u>7.419.535,60</u></u>

## Anlage 1/2

### Passiva

	31.12.2017	31.12.2016
	€	€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Stammkapital	6.000.000,00	6.000.000,00
II. Kapitalrücklage	1.146.675,00	1.146.675,00
III. Gewinnvortrag	141.660,40	-82.187,53
IV. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	<u>-67.718,55</u>	<u>223.847,93</u>
	7.220.616,85	7.288.335,40
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Steuerrückstellungen	0,00	26.632,33
2. Sonstige Rückstellungen	<u>19.100,00</u>	34.500,00
	19.100,00	
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Erhaltene Anzahlungen	44.901,07	36.517,34
2. Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00	3.319,91
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16.476,45	8.929,85
4. Verbindlichkeiten gegenüber Stadt	544,34	697,61
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>677,87</u>	19.536,36
- davon aus Steuern: € 0,00 (Vorjahr: € 182,40)		
	62.599,73	
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<u>0,00</u>	<u>1.066,80</u>
<b>Bilanzsumme</b>	<u><b>7.302.316,58</b></u>	<u><b>7.419.535,60</b></u>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2017

	2017 €	2016 €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	246.769,90	264.159,67
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-14.468,20	9.454,64
3. Sonstige betriebliche Erträge	154.301,04	383.626,21
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>276.006,00</u>	<u>109.772,71</u>
Rohergebnis	110.596,74	547.467,81
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	19.280,88	18.800,60
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>4.469,50</u>	4.351,96
- davon für Altersversorgung: € 1.484,25 (Vorjahr: € 1.456,98)		
	23.750,38	
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	95.051,77	99.151,76
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	81.394,00	169.241,03
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-26.632,33</u>	<u>26.632,33</u>
Ergebnis nach Steuern	-62.967,08	229.290,13
9. Sonstige Steuern	<u>4.751,47</u>	<u>5.442,20</u>
Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss (Vorjahr)	<u><u>-67.718,55</u></u>	<u><u>223.847,93</u></u>

## Anhang des Jahresabschlusses 2017

### A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches erstellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nach Gesamtkostenverfahren entspricht den Bestimmungen der Verwaltungsvorschriften zur Eigenbetriebsverordnung und der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen.

Aufgrund der Bestimmungen in § 20 Eigenbetriebsverordnung hat die Jahresabschluss-erstellung nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erfolgen.

### B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Gegenstände des Anlagevermögens wurden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um linear planmäßige Abschreibungen bewertet.

Das Umlaufvermögen wurde grundsätzlich zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. zum Nennwert bewertet.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages unter Einbeziehung künftiger Preis- und Kostensteigerungen. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem voraussichtlichen Erfüllungsbetrag bewertet.

### C. Erläuterungen zu den Bilanz-Posten

#### Anlagevermögen

Grundstücke werden grundsätzlich im Anlagevermögen ausgewiesen. Bei Beschlussfassung über die Veräußerung von einzelnen Bestandsobjekten des Eigenbetriebs erfolgt keine Umgliederung in das Umlaufvermögen.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen erfolgten linear unter Zugrundelegung folgender Nutzungsdauern in Anlehnung an die bei Einbringungswertermittlung zugrunde gelegten Nutzungsdauern:

Wohnbauten	10 - 60 Jahre
Geschäftsbauten	25 - 40 Jahre

Der Anlagenspiegel ist am Ende des Anhangs beigefügt (Seite 7).



**Umlaufvermögen**

In der Position unfertige Leistungen sind € 43.195,23 (Vorjahr: € 57.663,43) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Erkennbaren Risiken bei Mietforderungen wurde im Wege der Einzelbewertung Rechnung getragen.

**Rückstellungen**

In den "Sonstigen Rückstellungen" sind Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten für Kosten des Jahresabschlusses und der Prüfung von T€ 10,0 und für noch zu erwartende Betriebskosten von T€ 7,0.

**Verbindlichkeiten**

Alle Verbindlichkeiten sind unbesichert und haben eine Fristigkeit bis zu einem Jahr.

**D. Erläuterungen zu den GuV-Posten**

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung enthalten:

	T€
<u>sonstige betriebliche Erträge</u>	
Zuschuss Stadt für Mauersanierung	89,7
Verkäufe Anlagevermögen	51,7
Auflösung Rückstellungen (frühere Jahre)	9,8
Sonstige Erträge frühere Jahre	3,2
<u>Steuern vom Einkommen</u>	
Auflösung Steuerrückstellung 2016	26,6
<u>sonstige betrieblichen Aufwendungen</u>	
Verluste aus Anlageverkäufen	30,7

Im Geschäftsjahr entfiel das Netto-Honorar des Abschlussprüfers mit T€ 4,8 auf Prüfungsleistungen.

**E. Sonstige Angaben**

1. Durch die Inanspruchnahme der Schutzklausel gemäß § 286 Abs. 4 HGB erfolgen keine Angaben zu den Gesamtbezügen der Werkleitung.
2. Die Vergütungen für die Mitglieder des Planungs- und Werksausschusses betragen € 400,34 für das Geschäftsjahr 2017.

3. Werkleiter

Alexander G. Mayer

Geschäftsführer

4. Mitglieder des Planungs- und Werksausschusses

Dr. Gerhard Ecker - Vorsitzender -	Oberbürgermeister
Karl Schober - stellv. Vorsitzender	Fliesenleger
Günter Brombeiß (bis 24.10.2017)	Dipl. Betriebswirt
Alexander Kiss	Rechtsanwalt
Katrin Dorfmueller	Rechtsanwältin
Max Strauß	Installateur
Hermann Kreitmair	Selbst. Verlags- und Werbeagentur
Sebastian Kröhn	Niederlassungsleiter
Miriam Ederer (bis 23.05.2017)	Rechtsanwältin
Werner Schönberger (bis 23.05.2017)	Selbst. Kaufmann
Renate Schmid	Verwaltungsfachangestellte
Jürgen Müller (ab 24.05.2017)	Richter a. D.
Andreas Reich (ab 24.05.2017)	Technischer Koordinator
Andreas Ober (ab 25.10.2017)	selbst. Orthopädie-Schuhmacher-Meister

F. Weitere Angaben

1. Ergebnisverwendung:


Der Werkleiter schlägt folgende Ergebnisverwendung vor:

Der Jahresfehlbetrag 2017 in Höhe von € 67.718,55 soll mit dem Gewinnvortrag in Höhe von € 141.660,40 verrechnet und € 73.941,85 auf neue Rechnung vorgetragen werden.

2. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2017 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Lindau, den 23.03.2018



---

(Der Werkleiter)

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				(Kumulierte) Abschreibungen				Buchwert	
	Stand 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2017	Stand 01.01.2017 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Stand 31.12.2017 (kumuliert)	31.12.2017	31.12.2016
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Sachanlagen</b>										
1. Grundstücke mit Wohnbauten	4.430.198,00	0,00	597.128,00	3.833.068,00	144.838,48	88.218,23	37.409,71	175.444,88	3.657.623,02	4.286.559,54
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.692.855,00	0,00	0,00	1.692.855,00	53.687,07	28.833,54	0,00	80.500,61	1.612.354,39	1.639.187,93
3. Grundstücke ohne Bauten	616.730,00	4.000,00	0,00	620.730,00	0,00	0,00	0,00	0,00	620.730,00	616.730,00
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>6.739.781,00</b>	<b>4.000,00</b>	<b>597.128,00</b>	<b>6.146.653,00</b>	<b>198.303,53</b>	<b>85.051,77</b>	<b>37.409,71</b>	<b>255.945,59</b>	<b>5.890.707,41</b>	<b>6.541.477,47</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>6.739.781,00</b>	<b>4.000,00</b>	<b>597.128,00</b>	<b>6.146.653,00</b>	<b>198.303,53</b>	<b>85.051,77</b>	<b>37.409,71</b>	<b>255.945,59</b>	<b>5.890.707,41</b>	<b>6.541.477,47</b>

# **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 des IML Immobilienmanagement Lindau**

## **1. Grundlagen des Unternehmens**

Der städtische Eigenbetrieb Immobilienmanagement Lindau (IML) verwaltet seit dem Jahr 2015 einen Teil der städtischen Wohn- und Gewerbeeinheiten. Im Rahmen eines Verwaltungsauftrages wurde die Verwaltung zum 01.01.2015 auf das kommunale Wohnungsunternehmen GWG Lindauer Wohnungsgesellschaft mbH (GWG) übertragen.

Die Gebäude in den Liegenschaften wurden überwiegend im 20. Jahrhundert gebaut und haben aktuell einen Buchwert von rund 5,89 Mio. €.

Der IML wird organisatorisch, verwaltungsmäßig und finanzwirtschaftlich als gesondertes Unternehmen ohne eigene Rechtspersönlichkeit der Stadt Lindau geführt. Aufgabe des IML ist die zentrale Verwaltung und Bewirtschaftung der dem Eigenbetrieb übertragenen Immobilien der Stadt Lindau.

Die städtischen Immobilien sollen durch Neuordnung der Grundstücke, Veräußerung sowie Erwerb von Gebäuden und Grundstücken sowie Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen kontinuierlich weiterentwickelt werden.

## **2. Wirtschaftsbericht**

### **2.1 Geschäfts- und Rahmenbedingungen**

Eine Vielzahl von weltwirtschaftlichen Risiken haben im Verlauf des Jahres 2017 an Bedeutung verloren. Der Brexit führte bisher zu einer Verlangsamung der Konjunktur in Großbritannien. Die wichtigen europäischen Handelspartner waren hiervon nicht betroffen. Der Aufschwung 2017 hat sich im Euroraum flächendeckend fortgesetzt. Das Bruttoinlandsprodukt betrug im Euroraum 2,4 %.

In Deutschland fiel das Bruttoinlandsprodukt trotz der fortgesetzten Aufwärtsentwicklung im Vergleich zu 2016 um 0,2 % geringer als im Europa aus. Die führenden Wirtschaftsinstitute gehen für 2018 ebenfalls von einer Wachstumsrate von 2,2 %.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung beträgt, wuchs um 1,4 %. Im Vergleich 2016 war sie lediglich um 0,8 % gewachsen.

Erneut konnte bei den Bruttoanlageinvestitionen ein deutliches Plus von 3,6 % im Vergleich zum Vorjahr verzeichnet werden. Die Bauinvestitionen, die hierunter fallen, stiegen 2017 um 2,6 %. Eine treibende Kraft war erneut der Wohnungsbau mit 3,1 %. Für 2018 rechnet das statistische Bundesamt mit vergleichbaren Werten.

Es besteht ein erheblicher Bauüberhang bereits genehmigter, aber noch nicht fertig gestellter Wohnungen. Die Auftragsbücher der Bauwirtschaft sind gut gefüllt und die niedrigen Zinsen halten weiter an. Somit wird der Aufwärtstrend bei den Wohnungsbauinvestitionen sich weiter fortsetzen.

In 2017 wurden 7 % weniger Baugenehmigungen erteilt. Auch für 2018 rechnet das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) mit einem erneuten Rückgang der Baugenehmigungen, so dass das DIW von einem Ende des Neubaubooms ausgeht.

Laut der Pestel-Institut Studie müssten in Deutschland in den Jahren 2015 bis 2020 pro Jahr mindestens 400.000 Wohnungen errichtet werden. Vorliegende Prognosen gehen für die Stadt von einem verhaltenen Bevölkerungswachstum aus. In diesen waren jedoch Auswirkungen durch Flüchtlinge noch nicht berücksichtigt.

Es besteht im Bereich der günstigen Zweizimmerwohnungen nach wie vor ein Angebotsdefizit. Vor allem sind Einpersonenhaushalte hiervon betroffen.

Die Mietpreise in Lindau und die Kaufpreise stiegen weiterhin. Es wird weiterhin schwer sein, bezahlbaren Wohnraum für Kleinfamilien und Einpersonenhaushalte zur Verfügung zu stellen.

## **2.2 Geschäftsverlauf der IML**

### **2.2.1 De- und Investitionstätigkeit**

Im Jahr 2017 wurden nach einer öffentlichen Ausschreibung zwei stark sanierungsbedürftige Gebäude in der Angeggerstr. 30 und 32 verkauft. Ferner wurde eine Doppelhaushälfte im Herbergsweg 11 an die GWG Lindau veräußert, die bereits Eigentümerin der anderen Haushälfte ist. Aus den Verkäufen wurden insgesamt 20,8 T€ als Reinerlös erzielt.

Im Laufe des Geschäftsjahres wurden die Parterregärten im Lindenhofweg 25 saniert. Nach Abzug der Fördermittel wurden 108,3 T€ aufgewendet. Außerdem wurde eine Kanalsanierung im Lindenhofweg 17 für rund 12,9 T€ durchgeführt.

Für die laufende Instandhaltung wurden zur Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit der Wohnanlagen ca. 12,3 T€ ausgegeben. Die gesamten Aufwendungen für die Instandhaltung ohne nachträgliche Herstellkosten betragen durchschnittlich 53,27 € je m<sup>2</sup> (Vj. 7,45 €/m<sup>2</sup>) Wohn-/Nutzfläche und liegen damit im Branchendurchschnitt vergleichbarer Wohnungsunternehmen.

### **2.2.2 Hausbewirtschaftung**

Der IML hatte zum 31.12.2017 insgesamt 25 eigene Mietwohnungen, 25 Garagen/Stellplätze und 11 gewerblich genutzte Einheiten mit einer Wohn-/Nutzfläche von 4.349,29 m<sup>2</sup>, die ausschließlich in Lindau gelegen sind.

Für die Immobilien bestehen keine Darlehensverpflichtungen.

Die Mieterlöse (Sollmieten abzgl. Erlösschmälerungen) beliefen sich im Geschäftsjahr auf 199,0 T€ (Vj. 208,3 T€). Die Nettokaltmieten liegen deutlich unter der Marktmiete. Zum 01.03.2016 waren im Wohnungsbestand des IML Mieterhöhungen durchgeführt worden, die sich erstmalig 2017 in voller Höhe auswirken. Weitere Anhebungen werden notwendig sein, um die Gebäude nachhaltig bewirtschaften zu können.

Durch die Verkäufe 2016, die sich in 2017 voll ausgewirkt haben und die Verkäufe im laufenden Jahr, sind die Mieterträge insgesamt gesunken. Bezogen auf die Wohn- und Nutzfläche bedeutet dies zum Stichtag 31.12.2017 eine Durchschnittsmiete von 4,01 € je m<sup>2</sup> (Vj. 3,89 € je m<sup>2</sup>) im Monat.

Die Summe der Erlösschmälerungen (Sollmieten) betrug in 2017 10,1 T€ (Vj. 7,8 T€), somit 4,8 % (Vj. 3,6 %)

In 2017 haben vier (Vj. 7) Wohnungsauszüge stattgefunden. Davon sind drei (Vj. 4) durch Objektverkäufe bedingt. Bereinigt um diese beträgt die Fluktuationsquote 4,0 % (Vj. 10,7 %). Mit Einzugsdatum 2017 wurde ein neuer Mietvertrag abgeschlossen.

Zum Bilanzstichtag waren bis auf drei alle Wohnungen (Reutiner Str. 35, Eichwaldstr. 6) vermietet. Die Leerstände sind bedingt durch Abriss und Verkauf. Die bereinigte Leerstandsquote per 31.12.2017 beträgt 0,0 % (Vj. 0,00 %).

## **2.3 Lage des Unternehmens**

### **2.3.1 Ertragslage**

Das Jahresergebnis ist mit einem Verlust in Höhe von 67,7 T€ um 291,6 T€ schlechter als in 2016. Hauptursache für die Entwicklung waren geringere Verkaufserlöse (-330 T€) und höhere Aufwendungen in der Instandhaltung (+109 T€ saldiert mit Ertragszuschüssen) denen geringere Abbruchkosten (-105,8 T€), keine Gutachtenkosten (-16,2 T€) und eine Auflösung einer Steuerrückstellung (-26,6 T€) gegenüberstanden. Die Abschreibungen waren durch Verkäufe aus 2016 mit 95,1 T€ nahezu unverändert zum Vorjahr (Vj. 99,2 T€).

Die Änderungen der monatlichen Sollmieten resultieren aus der erstmaligen Vollausswirkung der allgemeinen Mietanpassung aus 2016 um 20,0 %, den regulären Erhöhungen bei Neuvermietungen zu angepassten Mietpreisen und dem Abgang aus dem getätigten Verkauf.

Das Jahresergebnis wird maßgeblich durch den Ergebnisbeitrag aus dem Verkaufserlös und der Hausbewirtschaftung bestimmt.

Im Geschäftsjahr wurde eine Gesamtkapitalrentabilität von 1,3 % (Vj. 3,4 %) erzielt.

Der Wirtschaftsplan 2017 sah einen Gewinn von 142,0 T€ vor. Tatsächlich konnte lediglich ein Verlust von 67,7 T€ dargestellt werden. Hauptursache waren drei nicht realisierte Verkäufe, bei denen ein Ertrag in Höhe von 227,4 T€ erwartet wurde. Außerdem wurden geringere Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erzielt, da eine mietwirksame Modernisierung in der Giebelbachstraße nicht umgesetzt, weniger Erlöse aus der Betriebs- und Heizkostenabrechnung realisiert wurden und höhere Leerstandskosten zu verzeichnen waren. Die Bestandsveränderung führten zu einem Aufwand von 14,5 T€, der im Wirtschaftsplan nicht dargestellt war. Dem gegenüber stehen Erträge aus den verkauften Objekte, die Auflösung der Steuerrückstellung aus 2016, niedrigere sächliche Verwaltungskosten (ohne Berücksichtigung der Verluste aus Anlagenverkäufe) im Vergleich zum Vorjahr.

Die Ertragslage des IML ist nicht zufriedenstellend.

### **2.3.2 Finanzlage**

Das Eigenkapital hat sich durch den Jahresfehlbetrag in 2017 (-67,7 T€) reduziert.

Es bestehen keine Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten für das Anlagevermögen. Die Verbindlichkeiten setzen sich aus erhaltenen Anzahlungen für die Betriebs- und Heizkosten (44,9 T€), über die erst im Folgejahr abgerechnet werden, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 16,5 T€ und sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 0,7 T€ zusammen. Bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und den sonstigen Verbindlichkeiten handelt es sich um offene Rechnungen, die nach Ablauf des Geschäftsjahres vorgelegt wurden. Diese Rechnungen konnten daher erst in 2018 gezahlt werden und waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts vollständig ausgeglichen.

Der Cashflow nach DVFA/SG beträgt -62,4 T€ (Vj. 323,0 T€). Das Verhältnis von Eigen- und Fremdkapital wird sich durch die Weiterentwicklung der Grundstücke durch notwendige Darlehensaufnahmen oder notwendige Großinvestitionen für Modernisierungen verändern.

Der Eigenbetrieb verfügte jederzeit über ausreichende Finanzmittel, so dass die Zahlungsfähigkeit jederzeit gegeben war.

Die Finanzlage des IML ist geordnet.

### **2.3.3 Vermögenslage**

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 117,2 T€ (Vj. 702,2 T€) reduziert. Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital finanziert. Damit verfügt der IML über eine stabile Vermögensstruktur.

Im Umlaufvermögen sind am Bilanzstichtag 1.235,7 T€ (Vj. 807,1 T€) an flüssigen Mitteln enthalten. Das bilanzielle Eigenkapital ist durch den Verlust 2017 (67,7 T€) gesunken. Die Eigenkapitalquote beträgt 98,9 % (Vj. 98,2 %) der Bilanzsumme.

Die Vermögenslage des Eigenbetriebs ist geordnet.

## **3. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht**

### **3.1 Prognosebericht**

Für die kommenden Jahre sind weitere Verkäufe von Objekten aus dem Anlagevermögen geplant. Seit dem zweiten Quartal 2017 läuft eine öffentliche Ausschreibung für das Gebäude Lindenhofweg 39. Die liquiden Mittel, die so erzielt werden, sollen für anstehende Modernisierungen und Instandsetzungen eingesetzt werden. Die öffentliche Erschließung der Gewerbeflächen im Lehrgut Priel sollen sobald wie möglich durchgeführt werden. Es ist beabsichtigt diese Flächen als einzelne Gewerbestücke zu vermarkten.

Nach der Wirtschaftsplanung für 2018 beträgt das Jahresergebnis 161,9 T€.

Für die Folgejahre ab 2019 wird mit geringen positiven Ergebnissen gerechnet. Zu dieser Stabilisierung tragen geplante Verkäufe und die kontinuierliche Anpassung der Mieten bei.

Die Investitionen im Bestand in Form von Modernisierungen gleichen sich in den Folgejahren durch angepasste Mieten aus. Der Wohnungsbestand soll nachhaltig verbessert werden.

### **3.2 Risikobericht**

Das geplante Jahresergebnis für 2018 wird möglicherweise nicht erreicht, wenn die Entwicklung zu den geplanten Verkäufen nicht zu realisieren ist. Die Folge wäre eine negative Auswirkung auf das Jahresergebnis.

Ein Grund für das Risiko von Kostenüberschreitungen und somit für das angestrebte Jahresergebnis im Jahr 2018, ist der immer noch anhaltende Anstieg von Handwerkerkosten. Regional stehen der notwendigen Wohnungs- und Gebäudesanierung nicht immer ausreichend Handwerker und Unternehmen zur Verfügung, da deren Auftragsbücher ausgelastet sind.

Für die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach heutigem Kenntnisstand keine Risiken mit wesentlichen negativen Einflüssen.

Derzeit besteht für den Eigenbetrieb kein Personalrisiko, da die Bewirtschaftung ohne eigenes Personal erfolgt.

### **3.3 Chancenbericht**

Aufgrund der konsequent laufenden Mietanpassungen ist mittelfristig von einer positiven Entwicklung des Eigenbetriebs auszugehen. Durch umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeiten werden Leerstände weitestgehend vermieden.

Der derzeitig und zukünftig zu erwartende Immobilienmarkt mit einer hohen Nachfrage nach Wohnraum bietet langfristig die größten Chancen in der Entwicklung des Immobilienbestands.

Durch die Verkäufe von Grundstücken bestehen zusätzlich Liquiditätsrückflüsse und Chancen die Ergebnisse zu steigern und dadurch die Immobilien nachhaltig weiter zu entwickeln.

Ein höheres Ergebnis als im Wirtschaftsplan 2018 könnte durch mögliche Verkäufe von Objekten des Anlagevermögens erreicht werden.

## **4. Risikomanagement**

Das Risikomanagement basiert auf drei Säulen: Das interne Kontrollsystem, das Controlling und ein Risikofrühwarnsystem.

Der IML setzt ein Kennzahlensystem ein, das betriebs- und finanzwirtschaftliche sowie leistungsorientierte Werte enthält.

Das gesamte Frühwarnsystem, insbesondere die Identifizierung und Bewertung aller Einzelrisiken, basiert auf aktuellen bzw. extern erkennbaren Einflussfaktoren und Einschätzungen. Das System wird regelmäßig einem dynamischen Weiterentwicklungsprozess unterzogen.

Die Hauptbeobachtungsbereiche sind externe Einflüsse auf den Eigenbetrieb und Entwicklungen.



## **5. Risikoberichterstattung in Bezug auf Finanzinstrumente**

Die Anlage von flüssigen Mitteln wird bei Banken als Tages- oder Festgelder getätigt. Dabei werden Guthaben ausschließlich bei deutschen Kreditinstituten angelegt. Aufgrund der deutschen Sicherungssysteme liegt kein Risiko aus der Geldanlage vor.

Das Liquiditätsrisiko wird durch kurz-, mittel- und langfristige Liquiditätspläne minimiert. Der Eigenbetrieb verfolgt eine konservative Wertestrategie, in der derivative Finanzinstrumente nicht eingesetzt werden.

Lindau (Bodensee), den 23. März 2018



Alexander G. Mayer  
Werkleiter

**Bestätigungsvermerk**

An den Eigenbetrieb "Immobilienmanagement Lindau"

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Eigenbetriebs Immobilienmanagement Lindau, Lindau (Bodensee), für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der Werkleitung des Eigenbetriebs. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Eigenbetriebs sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

München, den 6. April 2018

