



Amt / Abt.: IML  
Az.:  
Datum: 13.09.2017  
Drucksache: 1-060/2017  
TOP: Ö4

Vorlage für:  
Stadtrat

am:  
27.09.2017

**Öffentliche Sitzung**

<b>Betreff:</b>	<b>Sachverhalt in der Anlage</b>
Vollzug der Eigenbetriebsverordnung: Lagebericht 2016 und Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2016 der IML	
<b>Beschluss-Vorschlag:</b>	
1. Der Stadtrat nimmt den Lagebericht 2016 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 2016 der IML Immobilienmanagement Lindau wie folgt:	
Die Bilanzsumme beläuft sich zum 31.12.2016 auf 7.419.535,60 €.	
Die Jahresrechnung 2016	
a) Erträge insgesamt	657.240,52 €
b) Aufwendungen insgesamt	433.392,59 €
c) Jahresgewinn (+)/Jahresverlust (-)	+223.847,93 €

einmalig

laufend

Finanzielle Auswirkungen:

Mittel stehen zur Verfügung

Haushaltsstelle

Unterschrift

**1. Original-Ausfertigung zurück an federführendes Amt (Kopiervorlage)**

Amt IML

Dem  
**Stadtrat**  
in öffentlicher Sitzung  
vorgelegt

**Vollzug der Eigenbetriebsverordnung;  
Lagebericht 2016 und Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2016 der  
IML**

**SACHVERHALT**

Der Werkausschuss der IML Immobilienmanagement Lindau hat in seiner 2. Sitzung am 28.06.2017 den Lagebericht 2016 und den Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2016 zustimmend zur Kenntnis genommen. Außerdem hat er dem Stadtrat einstimmig empfohlen, den Feststellungsvermerk für den Jahresabschluss 2016, wie im nachfolgenden Beschluss vorgeschlagen, zu erteilen.

Jahresabschluss, Lagebericht und Bestätigungsvermerk 2016 sind der Anlage beigelegt.

**Beschlussvorschlag:**

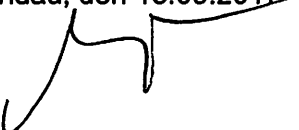
1. Der Stadtrat nimmt den Lagebericht 2016 und den Bericht der Prüfung zustimmend zur Kenntnis.
2. Der Stadtrat erteilt gemäß § 25 Abs. 3 EBV, unter Vorbehalt der örtlichen Rechnungsprüfung gemäß Art. 103 GO, den Feststellungsvermerk für den Jahresabschluss 2016 der IML Immobilienmanagement Lindau wie folgt:

**Die Bilanzsumme beläuft sich zum 31.12.2016 auf 7.419.535,60 €.**

**Die Jahresrechnung 2016**

<b>a) Erträge insgesamt</b>	<b>657.240,52 €</b>
<b>b) Aufwendungen insgesamt</b>	<b><u>433.392,59 €</u></b>
<b>c) Jahresgewinn (+)/Jahresverlust (-)</b>	<b>+223.847,93 €</b>

Lindau, den 13.09.2017



Alexander Mayer  
Werkleiter

**Anlage**

Jahresabschluss, Lagebericht und Bestätigungsvermerk 2016

# **Jahresabschluss zum 31.12.2016**

**IML Eigenbetrieb  
Immobilienmanagement Lindau  
Lindau**

**1.**

**Bilanz zum 31. Dezember 2016**

**Gewinn- und Verlustrechnung für 2016**

**Anhang des Jahresabschlusses 2016**

## Bilanz zum 31. Dezember 2016

## Aktiva

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	4.285.559,54	4.543.619,77
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.639.187,93	1.666.021,46
3. Grundstücke ohne Bauten	<u>616.730,00</u>	<u>175.000,00</u>
	<u>6.541.477,47</u>	
	6.541.477,47	6.384.641,23
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	57.663,49	48.208,79
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	10.176,98	0,00
2. Forderungen gegenüber Stadt	3.107,96	0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>0,00</u>	2.240,55
	13.284,94	
III. Flüssige Mittel		
Guthaben bei Kreditinstituten	<u>807.109,76</u>	<u>282.229,23</u>
<b>Bilanzsumme</b>	<u><u>7.419.535,60</u></u>	<u><u>6.717.319,80</u></u>

## Anlage 1/2

### Passiva

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
	€	€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Stammkapital	6.000.000,00	6.000.000,00
II. Kapitalrücklage	1.146.675,00	711.445,00
III. Verlustvortrag	-82.187,53	0,00
IV. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	<u>223.847,93</u>	<u>-82.187,53</u>
	7.288.335,40	6.629.257,47
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Steuerrückstellungen	26.632,33	0,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>34.500,00</u>	12.100,00
	61.132,33	
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Erhaltene Anzahlungen	36.517,34	35.280,00
2. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.319,91	677,82
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.929,85	28.762,73
4. Verbindlichkeiten gegenüber Stadt	697,61	0,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>19.536,36</u>	11.241,78
- davon aus Steuern: € 182,40 (Vorjahr: € 91,20)		
	69.001,07	
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<u>1.066,80</u>	<u>0,00</u>
<b>Bilanzsumme</b>	<u><u>7.419.535,60</u></u>	<u><u>6.717.319,80</u></u>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12. 2016

	2016 €	2015 €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	264.159,67	190.703,86
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	9.454,64	48.208,79
3. Sonstige betriebliche Erträge	383.626,21	17.348,00
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>109.772,71</u>	<u>155.748,94</u>
<b>Rohergebnis</b>	<b>547.467,81</b>	<b>100.511,71</b>
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	18.800,60	18.360,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>4.351,96</u>	4.235,22
- davon für Altersversorgung: € 1.456,98 (Vorjahr: € 1.422,90)		
	23.152,56	
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	99.151,76	99.151,77
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	169.241,03	55.398,05
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	112,00
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>26.632,33</u>	<u>0,00</u>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>229.290,13</b>	<b>-76.745,33</b>
10. Sonstige Steuern	<u>5.442,20</u>	<u>5.442,20</u>
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b><u>223.847,93</u></b>	<b><u>-82.187,53</u></b>

## Anhang des Jahresabschlusses 2016

### A. Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) erstellt.

Aufgrund der Bestimmungen in § 20 Eigenbetriebsverordnung erfolgt 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 8).



**Umlaufvermögen**

In der Position unfertige Leistungen sind € 57.663,43 (Vorjahr: € 48.208,79) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

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

**Rückstellungen**

In den "Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

noch zu erwartende Betriebskosten	20.000,00
-----------------------------------	-----------

**Verbindlichkeiten**

Angaben über die Fristigkeiten und Besicherung der Verbindlichkeiten ergeben sich aus der Aufstellung am Ende des Anhangs (Seite 10).

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

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs wurden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.

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

	Geschäftsjahr
sonstige betriebliche Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken (AV)	381.257,40 €
sonstige betriebliche Aufwendungen Abbruchkosten	69.412,22 €

Im Geschäftsjahr entfiel auf das Netto-Honorar des Abschlussprüfers für Prüfungsleistungen ein Betrag in Höhe von T€ 4,2.

**E. Sonstige Angaben**

1. Durch die Inanspruchnahme der Schutzklausel gemäß § 286 Abs. 4 HGB erfolgen keine Angaben zu den Gesamtbezügen der Werkleitung.

Die Vergütungen für die Mitglieder des Planungs- und Werksausschusses betragen € 824,73 für das Geschäftsjahr 2016.

- 3. Werkleiter**

Alexander G. Mayer    Geschäftsführer

- 4. Mitglieder des Planungs- und Werksausschusses**

Dr. Gerhard Ecker - Vorsitzender -	Oberbürgermeister
Karl Schober - stellv. Vorsitzender	Fliesenleger
Günter Brombeiß	Dipl. Betriebswirt
Alexander Kiss	Rechtsanwalt
Katrin Dorfmueller	Rechtsanwältin
Max Strauß	Installateur
Hermann Kreitmeyer	Selbst. Verlags- und Werbeagentur
Sebastian Krühn	Niederlassungsleiter
Miriam Ederer	Rechtsanwältin
Peter Borel	Studiendirektor a. D. (bis 28.09.2016)
Werner Schönberger	Selbst. Kaufmann
Renate Schmid	Verwaltungsfachangestellte (ab 29.09.2016)

**F. Weitere Angaben**

1. Ergebnisverwendung:

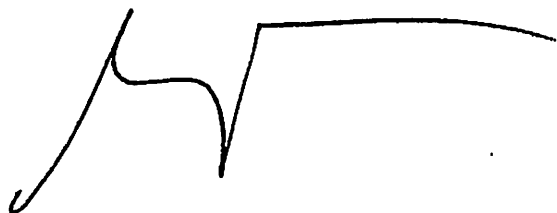
Der Werkleiter schlägt folgende Ergebnisverwendung vor:

Der Jahresüberschuss 2016 in Höhe von € 223.847,93 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden und mit dem Verlustvortrag in Höhe von € 82.187,53 verrechnet werden.

2. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2016 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Lindau, den 10.03.2017



---

(Der Werkleiter)

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffung und Herstellungskosten						(Normierte) Abschreibungen						Buchwert	
	Stand 01.01.2016 €	Zugänge €	Abgänge €	Umschreibungen		Stand 31.12.2016 €	Stand 01.01.2016 (Normiert) €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umschreibungen		Stand 31.12.2016 (normiert) €	31.12.2016 €	31.12.2015 €
				Zugänge	Abgänge					Zugänge	Abgänge			
Sachanlagen														
1. Grundstücke mit Wohnbauten	4.815.933,00	0,00	183.742,00	0,00	4.632.191,00	723.18,23	723.18,23	0,00	0,00	0,00	14.028,46	4.298.598,54	4.543.819,77	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.692.855,00	0,00	0,00	0,00	1.692.855,00	28.833,54	28.833,53	0,00	0,00	0,00	53.887,07	1.629.187,93	1.628.021,46	
3. Grundstücke ohne Bauten	175.000,00	441.730,00	0,00	0,00	616.730,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	616.730,00	175.000,00	
Summe Sachanlagen	6.483.788,00	441.730,00	183.742,00	0,00	6.732.781,00	80.151,77	80.151,76	0,00	0,00	0,00	198.305,53	6.541.477,47	6.394.841,23	
Anlagevermögen gesamt	6.483.788,00	441.730,00	183.742,00	0,00	6.732.781,00	80.151,77	80.151,76	0,00	0,00	0,00	198.305,53	6.541.477,47	6.394.841,23	

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016 des IML Immobilienmanagement Lindau

## 1. Grundlagen des Unternehmens

Die städtischen Wohn- und Gewerbeeinheiten werden seit dem Jahr 2015 in dem hierfür gegründeten städtischen Eigenbetrieb Immobilienmanagement Lindau (IML) verwaltet. Diese Verwaltung wurde zum 01.01.2015 im Rahmen eines Verwaltungsauftrages auf das kommunale Wohnungsunternehmen GWG Lindauer Wohnungsgesellschaft mbH (GWG) übertragen.

Bei diesen Liegenschaften mit einem aktuellen Buchwert von 6,5 Mio. €, handelt es sich überwiegend um Gebäude, die im 20. Jahrhundert errichtet wurden.

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 vorrangig durch Instandhaltungsmaßnahmen, Modernisierungen, Neuordnung von Grundstücken und Erwerb sowie Veräußerung von Grundstücken kontinuierlich weiterentwickelt werden.

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1 Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Trotz der möglichen Veränderungen in der Weltwirtschaft und insbesondere im Euroraum in den kommenden Jahren, hat sich die moderate Erholung der Wirtschaft in der Europäischen Union fortgesetzt.

Laut der Pestel-Institut Studie müssten in Deutschland in den Jahren 2015 bis 2020 pro Jahr mindestens 400.000 Wohnungen errichtet werden. Nach einer aktuellen Studie zum integrierten Stadtentwicklungskonzept für Lindau befindet sich der IML in einem relativ ausgeglichenen Immobilienmarkt der Miet- und Verkaufsimmobilen. Vorliegende Prognosen gehen für die Stadt von einem verhaltenen Bevölkerungswachstum aus.

Allerdings besteht im Bereich der günstigen Zweizimmerwohnungen ein Angebotsdefizit. Dieses Defizit betrifft vor allem Einpersonenhaushalte.

Die Mietpreise in Lindau sind um ca. 4,0 % und die Kaufpreise sind um knapp 10,0 % gestiegen. Mit dieser Preisentwicklung wird untermauert, dass es auch in der Zukunft schwierig sein wird, ausreichend bezahlbaren Wohnraum für Kleinfamilien und Einpersonenhaushalte zur Verfügung zu stellen. Dieser Herausforderung gilt es sich als kommunaler Eigenbetrieb zu stellen.

## 2.2 Geschäftsverlauf der IML

### 2.2.1 De- und Investitionstätigkeit

Zum 01.01.2016 wurden aus dem Grundstücksvermögen der Stadt Lindau weitere Flächen von 1.470,0 qm in der Reutinerstraße an den IML übertragen. Diese gingen mit einem Wert von 435,2 T€ zu. Für das Grundstück Priel wurden Erschließungskosten in Höhe von 6,5 T€ in Rechnung gestellt.

Im Jahr 2016 wurde ein stark sanierungsbedürftiges Gebäude auf der Hinteren Insel 2 verkauft. Ferner wurde ein kleines Einfamilienhaus im Herbergsweg 18 veräußert. Aus den Verkäufen wurden nach Abzug von Provisionen 367,8 T€ als Reinerlös erzielt.

Im Laufe des Geschäftsjahres wurden weitere Abbruch- und Rodungsarbeiten auf dem Gelände Lehrgut Priel durchgeführt. Der Kostenaufwand betrug ca. 105,8 T€. Es handelt sich um ein Gewerbegebiet, das im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans erschlossen und in Teilflächen verkauft werden soll.

Für Instandhaltung wurden zur Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit der Wohnanlagen ca. 34,5 T€ ausgegeben. Die gesamten Aufwendungen für die Instandhaltung ohne nachträgliche Herstellkosten betragen durchschnittlich 7,45 € je m<sup>2</sup> (Vj. 22,33 €/m<sup>2</sup>) Wohn-/Nutzfläche und liegen damit unter dem Branchendurchschnitt vergleichbarer Wohnungsunternehmen.

### 2.2.2 Hausbewirtschaftung

Der IML hatte zum 31.12.2016 insgesamt 28 eigene Mietwohnungen, 26 Garagen/TG-Stellplätze und 11 gewerblich genutzte Einheiten mit einer Wohn-/Nutzfläche von 4.632,19 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 208,3 T€ (Vj. 190,7 T€). Die Nettokaltmieten liegen deutlich unter der Marktmiete. Zum 01.03.2016 wurden im Wohnungsbestand des IML Mieterhöhungen durchgeführt, woraus sich eine monatliche Erhöhung von 1,5 T€ ergibt. Weitere Anhebungen werden notwendig sein, um die Gebäude nachhaltig bewirtschaften zu können. Bezogen auf die Wohn- und Nutzfläche bedeutet dies zum Stichtag 31.12.2016 eine Durchschnittsmiete von 3,89 € je m<sup>2</sup> (Vj. 3,53 € je m<sup>2</sup>) im Monat.

Die Summe der Erlösschmälerungen (Sollmieten) betrug in 2016 7,8 T€, somit 3,6% (Vj. 8,8 %).

In 2016 haben sieben Wohnungsauszüge stattgefunden. Davon sind vier durch Objektverkäufe bedingt. Bereinigt um diese beträgt die Fluktuationsquote 10,7 % (Vj. 3,2 %). Mit Einzugsdatum 2016 wurde ein neuer Mietvertrag abgeschlossen. Eine Wohnung ist zum Abriss vorgesehen und eine Wohnung ist durch Verkauf abgegangen.

Zum Bilanzstichtag waren bis auf zwei alle Wohnungen (Eichwaldstr. 6) vermietet. Die Leerstände sind bedingt durch Abriss und Verkauf. Die bereinigte Leerstandsquote per 31.12.2016 beträgt 0,0 % (Vj. 12,9%). Die Vorjahreszahl beinhaltet sowohl Leerstände aufgrund von Abriss und Verkauf als auch strukturelle Leerstände.

## 2.3 Lage des Unternehmens

### 2.3.1 Ertragslage

Das Jahresergebnis ist mit 223,8 T€ um 306,0 T€ besser als in 2015. Hauptursache für die Entwicklung waren gestiegene Mieterlöse (+17,6 T€), der höhere Ertrag aus Verkäufen aus dem Anlagevermögen (+363,9 T€) sowie niedrigere Instandhaltungsaufwendungen (- 75,6 T€). Dem gegenüber stehen insbesondere durch enthaltene Abbruch- und Rodungskosten höhere sonstige betriebliche Aufwendungen (+113,8 T€). Die Abschreibungen waren unverändert zum Vorjahr (99,2 T€).

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

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

Im Geschäftsjahr wurde eine Gesamtkapitalrentabilität von 3,4 % (Vj. -1,22%) erzielt.

Der Wirtschaftsplan 2016 sah einen Verlust von 57,3 T€ vor. Mit einem Gewinn von 223,8 T€ konnte ein um 281,1 T€ besseres Ergebnis erzielt werden. Dies basiert insbesondere auf den gegenüber den Planansätzen höheren Mieterträgen (+18,7 T€) und Verkaufserlösen (+203,3 T€) sowie geringeren Instandhaltungsaufwendungen (123,5 T€). Dem stehen die nicht im Wirtschaftsplan berücksichtigten Aufwendungen für Abbruch und Rodungsarbeiten gegenüber.

Die Ertragslage des IML ist zufriedenstellend.

### 2.3.2 Finanzlage

Das Eigenkapital hat sich sowohl durch den Jahresüberschuss in 2016 (223,8 T€) als auch durch die Einlage der Grundstücke in der Reutinerstraße der Stadt Lindau in Höhe von 435,2 T€ erhöht. Die Einlage erfolgte in die Kapitalrücklage.

Es bestehen keine Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten für das Anlagevermögen. Die Verbindlichkeiten setzen sich aus erhaltenen Anzahlungen für die Betriebs- und Heizkosten (36,5 T€) über die erst im Folgejahr abgerechnet werden, Verbindlichkeiten aus Vermietung (3,3 T€), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 8,9 T€ und sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 19,5 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 2017 gezahlt werden und waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts vollständig ausgeglichen.

Der Cashflow nach DVFA/SG beträgt 323,0 T€ (Vj. 17,0 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 702,2 T€ (Vj. 5,9 T€) erhöht. Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital finanziert. Damit verfügt der IML über eine stabile Vermögensstruktur.

Im Umlaufvermögen sind am Bilanzstichtag 807,1 T€ an flüssigen Mitteln enthalten (Vj. 282,2 T€). Das bilanzielle Eigenkapital ist durch den Jahresüberschuss 2016 und die Einlage der Grundstücke der Stadt Lindau in die Kapitalrücklage um 659,1 T€ gestiegen. Die Eigenkapitalquote beträgt 98,2 % (Vj. 98,7 %) der Bilanzsumme.

Die Vermögenslage des Eigenbetriebs ist geordnet.

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

### **3.1 Prognosebericht**

Für die kommenden Jahre sind einzelne 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 fortgesetzt werden. Es ist beabsichtigt diese Flächen als einzelne Gewerbegrundstücke zu vermarkten.

Für die Folgejahre 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.

Nach der Wirtschaftsplanung für 2017 beträgt das Jahresergebnis 142,0 T€.

### **3.2 Risikobericht**

Das geplante Jahresergebnis für 2017 wird möglicherweise nicht erreicht, wenn die Entwicklung zu den geplanten Verkäufen nicht zu realisieren ist. Die Folge wäre eine negative Auswirkung auf das Jahresergebnis. Um die notwendige Bestandsentwicklung umsetzen zu können, müssten dann Fremdmittel aufgenommen werden für die Zinsen anfallen.

Ein Grund für das Risiko von Kostenüberschreitungen und somit für das angestrebte Jahresergebnis im Jahr 2017, 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**

Auf Grund der konsequent laufenden Mietanpassungen ist mittelfristig von einer positiven Entwicklung des Eigenbetriebs auszugehen. Durch umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeiten werden Leerstände weitgehend 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 in den nächsten Jahren Liquiditätsrückflüsse und Chancen die Ergebnisse zu steigern und dadurch die Immobilien nachhaltig weiter zu entwickeln.

Ein höheres Ergebnis als im Wirtschaftsplan 2017 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.

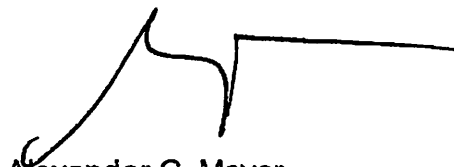
Die Hauptbeobachtungsbereiche sind die organisatorischen Entwicklungen im Eigenbetrieb, externe Einflüsse auf den Eigenbetrieb und Entwicklungen in den einzelnen Geschäftsfeldern. Innerhalb dieser drei Hauptbeobachtungsbereiche werden die daraus resultierenden Einzelrisiken identifiziert.

## 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. Auf Grund 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 10. März 2017

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of connected loops and a long horizontal stroke at the end.

Alexander G. Mayer  
Werkleiter

## Bestätigungsvermerk

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 31.12.2016 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.

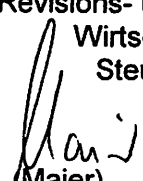
Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf 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.

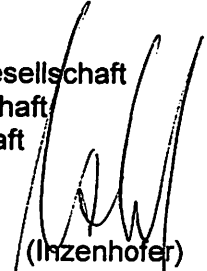
Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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 21. April 2017

Bavaria  
Revisions- und Treuhand Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

  
(Maier)  
Wirtschaftsprüfer

  
(Inzenhofer)  
Wirtschaftsprüferin