Stadt Lindau
(Bodensee)

Amt/Abt.:	IML	**Vorlage für:**	**am:**
Az.:		Stadtrat	15.07.2020
Datum:	09.07.2020	---	
Drucksache:	**1-074/2020**		
TOP:	**Ö12**		

Öffentliche Sitzung

Betreff:	**Sachverhalt in der Anlage**
Vollzug der Eigenbetriebsverordnung: Lagebericht 2019 und Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2019 der IML	

Beschluss-Vorschlag:

1. Der Stadtrat nimmt den Lagebericht 2019 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 Feststellungsvermerkt für den Jahresabschluss 2019 der IML Immobilienmanagement Lindau wie folgt:

   Die Bilanzsumme beläuft sich zum 31.12.2019 auf 7.549.501,79 €

   Die Jahresrechnung 2019

a) Erträge insgesamt	263.921,71 €
b) Aufwendungen insgesamt	673.955,81 €
c) Jahresüberschuss (+)/Jahresfehlbetrag (-)	-410.034,10 €

	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 2019 und Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2019 der IML

SACHVERHALT

Der Werkausschuss der IML Immobilienmanagement Lindau hat in seiner 1. Sitzung am 08.07.2020 den Lagebericht 2019 und den Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2019 zustimmend zur Kenntnis genommen. Außerdem hat er dem Stadtrat einstimmig empfohlen, den Feststellungsvermerk für den Jahresabschluss 2019, wie im nachfolgenden Beschluss vorgeschlagen, zu erteilen.

Jahresabschluss, Lagebericht und Bestätigungsvermerk 2019 sind der Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag:

1. **Der Stadtrat nimmt den Lagebericht 2019 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 2019 der IML Immobilienmanagement Lindau wie folgt:**

Die Bilanzsumme beläuft sich zum 31.12.2019 auf	**7.549.501,79 €**
Die Jahresrechnung 2019	
a) Erträge insgesamt	**263.921,71 €**
b) Aufwendungen insgesamt	**673.955,81 €**
c) Jahresüberschuss (+)/Jahresfehlbetrag (-)	**-410.034,10 €**

Lindau, den 09.07.2020

Alexander Mayer
Werkleiter

Anlage
Jahresabschluss, Lagebericht und Bestätigungsvermerk 2019

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 des IML Immobilienmanagement Lindau

1. Grundlagen des Unternehmens

Um einen Teil der der städtischen Wohn- und Gewerbeeinheiten zu verwalten, wurde in 2015 der städtische Eigenbetrieb Immobilienmanagement Lindau (IML) gegründet. Im Rahmen eines Verwaltungsauftrages wurde die Verwaltung auf das kommunale Wohnungsunternehmen GWG Lindauer Wohnungsgesellschaft mbH (GWG) übertragen.

Aufgabe des IML ist die zentrale Verwaltung und Bewirtschaftung der dem Eigenbetrieb übertragenen Immobilien der Stadt Lindau. Die Weiterentwicklung der städtischen Immobilien des IML soll durch Neuordnung der Grundstücke, Veräußerung sowie Erwerb von Gebäuden und Grundstücken sowie Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen fortlaufend erfolgen.

Der IML wird organisatorisch, verwaltungsmäßig und finanzwirtschaftlich als gesondertes Unternehmen ohne eigene Rechtspersönlichkeit der Stadt Lindau geführt.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist im zehnten Jahr in Folge gewachsen. Dies ist bislang die längste Wachstumsperiode seit der Wiedervereinigung.

Nach den ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt um 0,6 % höher als im Vorjahr. 2018 betrug die Steigerung noch 1,5 %.

Die Bauwirtschaft befindet sich nach wie vor in einer Boomphase und expandiert kräftig. Solides Wachstum verzeichnen auch die konsumnahen Dienstleistungen. Dagegen befinden sich nahezu alle Bereiche der Industrie in einer Rezession. Die Schwäche des verarbeitenden Gewerbes setzt auch die unternehmensnahen Dienstleistungen unter Druck.

Die Institute rechneten vor Corona für 2020 mit einem Wirtschaftswachstum von rund 1,1 %. Welche Auswirkungen der Shutdown in Folge der Pandemie auf alle Bereiche des Wirtschaftslebens haben wird, kann noch nicht verlässlich prognostiziert werden.

Den stärksten Zuwachs verzeichnete das Baugewerbe mit einem Plus von 4,0 %, das damit so stark zulegte wie seit fünf Jahren nicht mehr. Überdurchschnittlich stark entwickelten sich die Bereiche Information und Kommunikation sowie Finanz- und Versicherungsdienstleister mit jeweils +2,9 %, gefolgt vom Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe mit +2,4 %. Im Gegensatz dazu gab es in weiten Teilen der Industrie

starke Rückgänge: Die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe ohne Bau ging um 3,6 % zurück.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2019 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,4 % erhöhen. 2018 war sie lediglich um 1,1 % gewachsen. Die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft liegt in der Regel leicht unter dem langjährigen Durchschnitt und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Dies unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. Dies könnte sich auch im Corona-Jahr 2020 stabil darstellen.

In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2019 rund 228 Milliarden EUR. Die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe ist im vierten Quartal 2019 etwas gesunken. Sie liegt aktuell bei 77%. Der Auslastungsgrad bleibt aber in der historischen Rückschau auf hohem Niveau. Die hohe Kapazitätsauslastung eröffnet den Unternehmen des Baugewerbes erhebliche Preissetzungsspielräume – gleichzeitig steigen die Löhne.

In 2019 werden erstmals seit langem fast 300.000 Wohnungen fertiggestellt sein. Damit ist die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 4,1 % gestiegen. Im laufenden Jahr 2020 ist mit einem weiteren Plus von etwa 3,0 % auf rund 308.000 Wohnungen zu rechnen

In Deutschland müssten in den Jahren 2018 bis 2025 nach wie vor rund 320.000 Wohnungen pro Jahr errichtet werden. Von diesen notwendigen Wohnungen sollten rund 80.000 Wohnungen im sozialen Wohnungsbau und weitere 60.000 im preisgünstigen Segment gebaut werden.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (Covid-19) weltweit ausgebreitet. Seit Februar 2020 hat die Pandemie in Deutschland zunehmend zu deutlichen Einschnitten im sozialen und im Wirtschaftsleben geführt. Es ist daher von einer Abkühlung der gesamtwirtschaftlichen Lage auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und auch die Immobilienbranche können zurzeit nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur durch Insolvenzen und Entlassungen, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung bei Haushalten und damit einhergehend mit einem negativen Wirtschaftswachstum zu rechnen

2.2 Geschäftsverlauf der IML

2.2.1 De- und Investitionstätigkeit

Aus dem Verkauf der Gebäude Reutiner Str. 35 bis 41 an die GWG in 2018 waren im Geschäftsjahr 2019 noch Grundstücke mit einem Buchwert von 435,2 T€ auszubuchen. Der tatsächliche Reinerlös aus diesem Verkauf betrug in 2018 daher nur 221,4 T statt 656,6 T€. Verkäufe fanden im Berichtsjahr nicht statt.

Die Modernisierung bzw. der Ausbau zu zusätzlichen Geschäftsflächen im Objekt Giebelbachstr. 18 wurde Ende 2019 begonnen. Hierfür wurden bis zum Jahresende rund 30,3 T€ aufgewendet. Zur Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit der Wohnanlagen wurden für die laufende Instandhaltung ca. 16,4 T€ (Vj. 8,2 T€) und in die planbare Instandhaltung 10,2 T€ (Vj. 51,5 T€) investiert. Die gesamten Aufwendungen für die Instandhaltung ohne nachträgliche Herstellkosten betrugen durchschnittlich 6,49 € je

m² (Vj. 15,44 €/m²) Wohn-/Nutzfläche und liegen somit unter dem Branchendurchschnitt von Wohnungsunternehmen vergleichbarer Größe.

2.2.2 Hausbewirtschaftung

Der IML verfügte über einen Bestand zum 31.12.2019 von insgesamt 22 eigene Mietwohnungen, 22 Garagen/Stellplätze und 11 gewerblich genutzte Einheiten. Die Wohn-/Nutzfläche beträgt unverändert 4.100,98 m². Der Immobilienbesitz liegt ausschließlich in Lindau.

Für diese Immobilien bestehen keine Darlehensverpflichtungen.

Die Mieterlöse (Sollmieten abzgl. Erlösschmälerungen) beliefen sich im Geschäftsjahr auf 195,3 T€ (Vj. 186,2 T€). Die durchschnittlichen Nettokaltmieten mit 4,71 € liegen nach wie vor deutlich unter der Marktmiete (IVD 8,70 bis 8,90 €/m². Seit Gründung des IML wurden bisher zwei Mieterhöhungen (2016 und 2019) durchgeführt. In Folge von Neuvermietungen können höhere Mietpreise erzielt werden. Weitere Mietanpassungen müssen auch in Zukunft folgen, um den IML weiter zu entwickeln, die Gebäude baulich zu erhalten und zu verbessern

Der Verkauf der Gebäude in der Reutiner Straße 35-41 hat sich erst in 2019 im Mietertrag voll ausgewirkt.

Die Summe der Erlösschmälerungen (Sollmieten) betrug in 2019 4,6 T€ (Vj. 6,3 T€), somit 2,3 % (Vj. 3,3 %) der Mieterlöse.

2019 fand ein (Vj. 2) Wohnungsauszug statt. Bereinigt um Verkäufe beträgt die Fluktuationsquote 4,5 % (Vj. 0,0 %). Mit Einzugsdatum 2019 wurde kein neuer Mietvertrag abgeschlossen.

Zum Bilanzstichtag waren bis auf zwei (Eichwaldstr. 6) alle Wohnungen (Vj. 1) vermietet. Der Leerstand ist bedingt durch den Zustand der Wohnung. Die bereinigte Leerstandsquote per 31.12.2019 beträgt 9,1 % (Vj. 4,6 %).

Die Werkleitung beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres zufriedenstellend, da wesentliche Planungsziele umgesetzt werden konnten.

2.3 Lage des Unternehmens

2.3.1 Ertragslage

Im Berichtsjahr wurde ein Verlust von 410,0 T€ (Vj. Gewinn 639,3 T€) erreicht.

Zu diesem Ergebnis hat wesentlich der Abgang unbebauter Flächen mit rund. 435,2 T€ aus dem Verkauf in 2018 in der Reutiner Straße 35 bis 41 geführt, da im vorangegangenen Geschäftsjahr versäumt wurde diese ergebnismindernd zu berücksichtigen. Höhere Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung (+8,4 T€) sind im Wesentlichen auf die durchgeführten Mieterhöhungen in 2019 zurückzuführen. Die geringeren Instandhaltungskosten von rund 26,6 T€ (Vj. 63,0 T€) haben sich positiv auf das Ergebnis ausgewirkt. Dagegen waren im Vergleich zum Vorjahr 15,4 T€ mehr für Betriebskosten aufzuwenden und die Abschreibungen waren durch die aktivierten Kosten für die Modernisierung Giebelbachstraße etwas höher als im Vorjahr 86,5 T€ (Vj. 85,3 T€)

Die Änderungen der Umsatzerlöse resultieren bei den Mieterlösen aus den überwiegend zum 01.03.2019 durchgeführten Mieterhöhungen und den regulären Erhöhungen bei Neuvermietungen zu angepassten Mietpreisen. Das Ergebnis der Umlagenabrechnung belief sich nahezu auf Vorjahresniveau. Positiv haben sich insgesamt die geringeren Leerstandskosten (-2,2 T€) ausgewirkt.

Das Jahresergebnis wird maßgeblich aus der Hausbewirtschaftung und dem Abgang von Grundstücken aus dem Anlagevermögen aufgrund eines Verkaufs im Vorjahr bestimmt.

Im Geschäftsjahr wurde eine Gesamtkapitalrentabilität von -5,38 % (Vj. 8,1 %) erzielt.

Der Wirtschaftsplan 2019 sah einen Gewinn von 31,5 T€ vor. Tatsächlich konnte nur ein Verlust in Höhe von 410,0 T€ dargestellt werden. Hauptursache war im Wesentlichen die Nachholung des Abgangs unbebauter Grundstücke in der Reutiner Str.35-41 (-435,2 T€), die in 2018 an die GWG verkauft wurden.

Außerdem wurden geringere Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erzielt, da eine mietwirksame Modernisierung in der Giebelbachstraße noch nicht umgesetzt werden konnte. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen waren deutlich höher, da der Buchwertabgang aus Anlagenverkäufen (Reutiner Str.) im Vorjahr zu berücksichtigen war (-435,2 T€). Es wurden für die planbare und außerplanmäßige Instandhaltung rund 33,9 T€ weniger als geplant aufgewendet.

Die Ertragslage des IML ist nicht zufriedenstellend.

2.3.2 Finanzlage

Das Eigenkapital hat sich durch den Jahresverlust in 2019 von 7.859,9 T€ auf 7.449,9 T€ (-410 T€) verringert.

Es bestehen keine Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten für das Anlagevermögen. Die Verbindlichkeiten setzen sich aus erhaltenen Anzahlungen für die Betriebs- und Heizkosten 34,7 T€, über die erst im Folgejahr abgerechnet werden, Verbindlichkeiten aus Mieten 0,03 T€, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 45,1 T€ und Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Lindau 0,3 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 2020 gezahlt werden und waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts vollständig ausgeglichen.

Die Rückstellungen des Vorjahres (19,0 T€) haben sich durch Entnahmen bzw. Auflösungen um 19,0 T€ verringert und durch Zuführungen um 19,0 T€ erhöht.

Der Cashflow nach DVFA/SG beträgt -322,1 T€ (Vj. +724,6 T€). Das Verhältnis von Eigen- und Fremdkapital wird sich in Folge der notwendigen 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 373,4T€ (Vj. 639,3T€) verringert. Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital finanziert. Damit verfügt der IML über eine stabile Vermögensstruktur.

Im Umlaufvermögen sind am Bilanzstichtag 2.746,5 T€ (Vj. 2.646,3 T€) an flüssigen Mitteln enthalten. Das bilanzielle Eigenkapital ist durch den Verlust 2019 (410,0 T€) gesunken.

Die Vermögenslage des Eigenbetriebs ist geordnet.

Der Werkleiter des IML beurteilt die wirtschaftliche Lage auf Grund stetig wachsender Mieten im Verhältnis zu den geplanten Instandhaltungskosten, die es insgesamt erlauben weiterhin in den Bestand zu investieren, als positiv.

2.3.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatioren

Die Eigenkapitalquote beträgt 98,68% (Vj. 99,2 %) der Bilanzsumme. Es wird für 2020 eine Eigenkapitalquote von 98,89% erwartet. Die nächsten Jahre wird sich die Eigenkapitalquote um 98,86 % bewegen.

Die Eigenkapitalrentabilität (vor Ertragsteuern) errechnet sich für 2019 mit -5,45% (Vj. 8,13 %). Für 2020 werden 0,47 % und in den Folgejahren 0,05 bis 0,55 % prognostiziert. Die geplanten Bestandsinvestitionen in den Folgejahren führen zu dieser Reduzierung.

Bezogen auf die Wohn- und Nutzfläche beträgt die Nettokaltmiete zum Stichtag 31.12.2019 durchschnittlich 4,06€ je m² (Vj. 3,91 € je m²) im Monat. Die Mieten werden 2020 voraussichtlich bei 4,17 €/m² liegen. In den folgenden Jahren wird eine Miete von 4,18 bis 5,13 €/m² erwartet, da die Mieten kontinuierlich an das Marktniveau angepasst werden sollen, um anstehende Investitionen in den Bestand vornehmen zu können.

Die monatlichen Instandhaltungskosten betrugen 2019 0,54 €/m² (Vj. 1,29 €/m²) Wohn- und Nutzfläche. Zukünftig werden Kosten in Höhe von 1,10 – 1,20 €/m² erwartet.

Quantitative Angaben zum Einfluss der Coronakrise auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen vom Ausmaß und Dauer der Beeinträchtigungen durch das Virus und die darauffolgende wirtschaftliche Erholung ab. Es ist mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

3. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

3.1 Prognosebericht

In 2020 sind eine Sanierung sowie ein Ausbau zu weiteren Gewerbeflächen in der Giebelbachstraße mit insgesamt 600 T€ und die Modernisierung in der Schönauer Str. 9 mit 440 T€ geplant. Diese Kosten sollen aktiviert werden, so dass das Ergebnis nur gering belastet werden wird.

Nach der Wirtschaftsplanung für 2020 beträgt das Jahresergebnis -33,3T€.

Für die Folgejahre wird mit geringen positiven Ergebnissen gerechnet. Zu dieser Stabilisierung tragen die kontinuierliche Anpassung der Mieten bei. Trotz Corona ist nicht davon auszugehen, dass nun eine Leerstandswelle auf den IML zurollt, da der Wohnraum in Lindau nach wie vor knapp ist und günstige Mieten gefragt sind.

Die Investitionen im Bestand in Form von Modernisierungen sollen sich in den Folgejahren durch angepasste Mieten ausgleichen. Eine nachhaltige Verbesserung des Wohnungsbestands ist weiterhin angestrebt.

3.2 Risikobericht

Aus den gesetzlichen Änderungen aus sozialen Gründen mit wirtschaftlichen Auswirkungen für Wohnungsunternehmen (neues Gesetz über Kündigungsschutz Mieter trotz fehlender Mietzahlungen) besteht das Risiko, dass Mietausfälle nicht kurzfristig beigetrieben werden können. Es wird die Partizipation an Hilfsprogrammen geprüft. Derzeit verfügt der IML über ausreichende Reserven im Unternehmen.

Es kann zu Verzögerungen beim Auszug/Einzug von Mietern kommen. Die Folge wären Leerstand oder der Mietgegenstand kann nicht termingerecht zur Verfügung gestellt werden. Hieraus droht ein Verlust an Mieteinnahmen, Schadenersatz. ggfs. ein Rückstellungserfordernis. Im Bestand ist nur wenig Fluktuation vorhanden, daher wird das Risiko derzeit als gering eingestuft.

Grundsätzlich kann es zu einer Überbewertung des Immobilienbestands führen, wenn es langfristig zu erwarteten Mietausfällen kommt. Die Folge wäre eine Abwertung mit EK Belastung. Da es sich bei den Immobilien des IML um weit abgeschriebene Altbauten handelt, wird dieses Risiko als gering angesehen.

Das geplante Jahresergebnis für 2020 wird möglicherweise nicht erreicht, wenn die geplanten Mieterhöhungen im Zuge von Modernisierungen nicht realisiert werden können. Die Folge wäre eine zusätzliche negative Auswirkung auf das Jahresergebnis.

Regional stehen der notwendigen Wohnungs- und Gebäudesanierung nicht ausreichend Handwerker und Unternehmen zur Verfügung, da deren Auftragsbücher unverändert gut ausgelastet sind. Ein Grund für das Risiko von Kostenüberschreitungen verbunden mit einem geringeren Jahresergebnis Jahr 2020, ist der immer noch anhaltende Anstieg von Handwerkerkosten

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

Durch die Corona-Pandemie kann es zur Verschlechterung der Mieterbonität führen, wenn es zu Kurzarbeit bzw. Arbeitslosigkeit kommt. Die Folge wären Mietausfälle, Forderungsabwertung und EK-Belastung.

Die Geschäftsführung beobachtet regelmäßig die weitere Entwicklung um die damit verbunden Risiken rechtzeitig zu identifizieren. Bedarfsweise wird unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken reagiert. Hierzu zählen auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung neuer technologischer Möglichkeiten.

3.3 Chancenbericht

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

Die größten Chancen für die Entwicklung des Immobilienbestands werden in der derzeitigen und künftig zu erwartenden hohen Nachfrage nach Wohnraum am örtlichen Immobilienmarkt gesehen

Ein höheres Ergebnis als im Wirtschaftsplan 2020 könnte durch mögliche Verkäufe von Objekten des Anlagevermögens erreicht werden.

4. Risikoberichterstattung in Bezug auf Finanzinstrumente

Die Anlage von flüssigen Mitteln wird bei Banken als Tages- oder Festgelder getätigt. Dabei werden Guthaben ausschließlich bei deutschen und österreichischen Kreditinstituten angelegt. Aufgrund der Sicherungssysteme in beiden Staaten 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 26.03.2020

Alexander G. Mayer
Werkleiter

Jahresabschluss
zum 31.12.2019

IML Eigenbetrieb
Immobilienmanagement Lindau
Lindau

VdW Bayern Treuhand
Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen
in Bayern GmbH
4.37674

Inhaltsverzeichnis

1. **Bilanz zum 31. Dezember 2019**
   Gewinn- und Verlustrechnung für 2019
   Anhang des Jahresabschlusses 2019

2. **Inventar 2019**

   Erläuterungen zur Bilanz
   Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

3. **Anlagen**

   I - Grundstücke mit Wohnbauten

   II - Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten

1.

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Gewinn- und Verlustrechnung für 2019

Anhang des Jahresabschlusses 2019

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva

	31.12.2019 €		31.12.2018 €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	2.992.012,56		3.021.409,36
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.558.687,32		1.585.520,86
3. Grundstücke ohne Bauten	203.887,85		620.730,00
		4.754.587,73	
		4.754.587,73	5.227.660,22
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		43.095,66	35.396,13
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	260,44		250,00
2. Sonstige Vermögensgegenstände	5.072,86		13.379,24
		5.333,30	
III. Flüssige Mittel			
Guthaben bei Kreditinstituten		2.746.485,10	2.646.251,40
Bilanzsumme		**7.549.501,79**	**7.922.936,99**

Passiva

		31.12.2019 €		31.12.2018 €
A.	**EIGENKAPITAL**			
	I. Stammkapital		6.000.000,00	6.000.000,00
	II. Kapitalrücklage		1.146.675,00	1.146.675,00
	III. Gewinnvortrag		713.224,64	73.941,85
	IV. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss (Vorjahr)		-410.034,10	639.282,79
			7.449.865,54	7.859.899,64
B.	**RÜCKSTELLUNGEN**			
	Sonstige Rückstellungen		19.000,00	19.000,00
C.	**VERBINDLICHKEITEN**			
	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00		15,00
	2. Erhaltene Anzahlungen	34.668,84		37.241,35
	3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	29,38		263,16
	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	45.121,66		3.907,59
	5. Verbindlichkeiten gegenüber Stadt	267,57		574,25
	6. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00		2.023,00
			80.087,45	
D.	**RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**		548,80	13,00
Bilanzsumme			**7.549.501,79**	**7.922.936,99**

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2019

		2019 €		2018 €
1.	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		232.895,40	224.454,82
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		7.699,53	-7.799,10
3.	Sonstige betriebliche Erträge		22.999,61	673.734,22
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		78.689,81	99.856,48
	Rohergebnis		**184.904,73**	**790.533,46**
5.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	20.294,94		19.783,04
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	4.733,61		4.572,66
	- davon für Altersversorgung: € 1.572,90 (Vorjahr: € 1.533,12)			
			25.028,55	
6.	Abschreibungen auf Sachanlagen		86.478,60	85.315,19
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		479.938,01	38.030,46
8.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		327,17	0,00
9.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		81,79	0,00
	Ergebnis nach Steuern		**-406.295,05**	**642.832,11**
10.	Sonstige Steuern		3.739,05	3.549,32
	Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss (Vorjahr)		**-410.034,10**	**639.282,79**

Anhang des Jahresabschlusses 2019

A. Allgemeine Angaben

Die IML Eigenbetrieb Immobilienmanagement Lindau mit Sitz in Lindau, wird als gesondertes Unternehmen der Stadt Lindau ohne eigene Rechtspersönlichkeit geführt.

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 Jahresabschlusserstellung nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erfolgen.

Aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken im Vorjahr waren im Geschäftsjahr 2019 noch Grundstücke mit einem Buchwert von T€ 435,2 auszubuchen. Dadurch wird im Geschäftsjahr 2019 das Vermögen und das Jahresergebnis entsprechend niedriger ausgewiesen.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Gegenstände des Anlagevermögens wurden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten - soweit abnutzbar - 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. Vermietete Bestandsobjekte, deren Verkauf beabsichtigt ist, verbleiben bis zum Verkauf im Anlagevermögen. Im Berichtsjahr wurde

Im Berichtsjahr wurde beim Posten "Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten" das im Vorjahr veräußerte Grundstück Reutinerstr. (Gemarkung Aeschach) mit einem Buchwert von T€ 435,2 ausgebucht.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen erfolgten linear unter Zugrundelegung der bei

Einbringungswertermittlung ermittelten Nutzungsdauern:

Wohnbauten	10 - 60 Jahre
Geschäftsbauten	25 - 40 Jahre

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

Umlaufvermögen

Die Position unfertige Leistungen enthält € 43.095,66 (Vorjahr: € 35.396,13) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Rückstellungen

In den "Sonstigen Rückstellungen" sind Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten für Kosten des Jahresabschlusses und der Prüfung von T€ 10,5 und für noch zu erwartende Betriebs- und Heizkosten von T€ 8,5.

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 im Geschäftsjahr folgende Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung enthalten:

	T€
sonstige betriebliche Erträge	
Zuschuss Stadt für Mauersanierung	19,4
sonstige betrieblichen Aufwendungen	
Aufwendungen frühere Jahre	
Buchwertabgang Grundstück Reutinerstr.	435,2
sonstiges	0,4

Im Geschäftsjahr entfiel das Netto-Honorar des Abschlussprüfers mit T€ 5,0 auf Prüfungsleistungen.

E. Sonstige Angaben

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

2. Die Vergütungen für die Mitglieder des Werksausschusses betrugen € 267,57 für das Geschäftsjahr 2019.

3. Werkleiter

Alexander G. Mayer	Geschäftsführer

4. Mitglieder des Werksausschusses

Dr. Gerhard Ecker - Vorsitzender -	Oberbürgermeister
Karl Schober - stellv. Vorsitzender	Fliesenleger
Alexander Kiss	Rechtsanwalt
Katrin Dorfmüller	Rechtsanwältin
Max Strauß	Installateur
Hermann Kreitmeir	selbst. Verlags- und Werbeagentur
Sebastian Krühn	Niederlassungsleiter
Renate Schmid	Verwaltungsfachangestellte
Jürgen Müller	Richter a. D.
Andreas Reich	Technischer Koordinator
Günther Brombeiß	Kaufmännischer Angestellter

F. Weitere Angaben

1. Ergebnisverwendung:

Der Werkleiter schlägt folgende Ergebnisverwendung vor:

Der Jahresfehlbetrag 2019 in Höhe von € 410.034,10 soll mit dem Gewinnvortrag in Höhe von € 713.224,64 verrechnet und auf neue Rechnung vorgetragen werden.

2. Nachtragsbericht

Aufgrund der aktuellen Corona-Pandemie besteht das Risiko steigender Mietausfälle aufgrund nachlassender Zahlungsfähigkeit der Mieter.

Darüber hinaus können sich Risiken aus der verzögerten Durchführung von Instandhaltung-/Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese betreffen mögliche Kostensteigerungen und den verzögerten Anfall von geplanten Mieteinnahmen.

Mögliche finanzielle Auswirkungen für das Unternehmen sind derzeit nicht bezifferbar.

Lindau, den 26.03.2020

_____

(Werkleiter)

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				(Kumulierte) Abschreibungen				Buchwert	
	Stand 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2019	Stand 01.01.2019 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Stand 31.12.2019 (kumuliert)	31.12.2019	31.12.2018
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Sachanlagen										
1. Grundstücke mit Wohnbauten	3.255.336,00	30.248,26	0,00	3.285.584,26	233.926,64	59.645,06	0,00	293.571,70	2.992.012,56	3.021.409,36
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.692.855,00	0,00	0,00	1.692.855,00	107.334,14	26.833,54	0,00	134.167,68	1.558.687,32	1.585.520,86
3. Grundstücke ohne Bauten	620.730,00	18.387,85	435.230,00	203.887,85	0,00	0,00	0,00	0,00	203.887,85	620.730,00
Summe Sachanlagen	**5.568.921,00**	**48.636,11**	**435.230,00**	**5.182.327,11**	**341.260,78**	**86.478,60**	**0,00**	**427.739,38**	**4.754.587,73**	**5.227.660,22**
Anlagevermögen gesamt	**5.568.921,00**	**48.636,11**	**435.230,00**	**5.182.327,11**	**341.260,78**	**86.478,60**	**0,00**	**427.739,38**	**4.754.587,73**	**5.227.660,22**

2.

Inventar 2019

Erläuterungen zur Bilanz zum 31.12.2019

Aktiva

A. Anlagevermögen

I. Sachanlagen

1. Grundstücke mit Wohnbauten

7 Mietshäuser mit 15 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten, 3 Garagen und 7 Stellplätzen

	€	€
Gebäudekosten		
Stand 01.01.2019		
		1.546.377,00
Zugang 2019		
Modernisierungskosten Gibelbachstr.18		30.248,26
		1.576.625,26
Abschreibungen		
in früheren Jahren	233.926,64	
im Geschäftsjahr 2019	59.645,06	293.571,70
		1.283.053,56
Grund- und Bodenkosten		
Stand 31.12.2019		
- unverändert -		1.708.959,00
Stand 31.12.2019		2.992.012,56

- Anlage I -

2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten

4 Häuser mit 7 Wohnungen und 8 Gewerbeeinheiten, 12 Stellplätzen

	€	€
Gebäudekosten		
Stand 31.12.2019		
- unverändert -		930.773,00
Abschreibungen		
in früheren Jahren	107.334,14	
im Geschäftsjahr 2019	26.833,54	134.167,68
		796.605,32
Grund- und Bodenkosten		
Stand 31.12.2019		
- unverändert -		762.082,00
Stand 31.12.2019		1.558.687,32

- Anlage II -

3. Grundstücke ohne Bauten

Lehrgut Priel (Gemarkung Hoyren Fl.-Nr. 688, 639 und 639/2)
und Reutiner Str. (Gemarkung Aeschach)

	€
Stand 01.01.2019	620.730,00
Zugang 2019	
Erschließungskosten Lehrgut Priel	18.387,85
Abgang 2019	
Grundstück Reutiner Str.	435.230,00
Stand 31.12.2019	203.887,85

	€
Anlagevermögen insgesamt	**4.754.587,73**

B. Umlaufvermögen

I. Andere Vorräte

Unfertige Leistungen

	€
noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten 2019	43.095,66

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung

	€
aus rückständigen Mieten	1.760,44
Einzelwertberichtigungen	-1.500,00
	260,44

2. Sonstige Vermögensgegenstände

	€
Forderungen aus Versicherungsentschädigungen	3.115,75
übrige sonstige Forderungen	1.957,11
	5.072,86

III. Flüssige Mittel

Guthaben bei Kreditinstituten

	€
Girokonto	
Aareal Bank # 0531027480	62.331,83
Raiffeisenbank Dornbirn Giro	81,98
DKB Girokonto 1020751184	998.825,91
Festgeldkonto	
Raiffeisenbank Dornbirn Online	1.685.245,38
	2.746.485,10

	€
SUMME DER AKTIVA	**7.549.501,79**

Passiva

A. Eigenkapital

I. Stammkapital

	€
Stadt Lindau	6.000.000,00

II. Kapitalrücklage

	€
Sacheinlage Stadt Lindau aus Einbringung diverser Objekte	1.146.675,00

III. Gewinnvortrag

Die Ausweis hat sich wie folgt entwickelt:

	€
Gewinnvortrag 2017	73.941,85
Jahresüberschuss 2018	639.282,79
	713.224,64

IV. Jahresfehlbetrag

	€
Jahresfehlbetrag 2019	410.034,10

	€
Eigenkapital insgesamt	**7.449.865,54**

B. Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen

	01.01.2019 €	Inanspruch-nahme €	Auflösung €	Zuführung €	31.12.2019 €
Prüfungskosten	6.000,00	5.712,00	288,00	6.000,00	6.000,00
Handelsbilanz	4.500,00	4.246,81	253,19	4.500,00	4.500,00
Heiz- und Betriebskosten-abrechnung	4.000,00	2.818,39	1.181,61	4.000,00	4.000,00
ausstehende Rechnungen	4.500,00	4.482,65	17,35	4.500,00	4.500,00
	19.000,00	17.259,85	1.740,15	19.000,00	19.000,00

C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

	€
kein Ausweis im Berichtsjahr (Vorjahr: € 15,00)	0,00

2. Erhaltene Anzahlungen

	€
Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Kosten für 2019	
Betriebskosten	27.933,81
Heizkosten	6.735,03
	34.668,84

3. Verbindlichkeiten aus Vermietung

	€
Mietüberzahlungen	29,38

4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	€
Verbindlichkeiten aus	
Bau- und Instandhaltungsleistungen	29.549,33
Betriebskosten	15.031,48
Lieferungen und Leistungen	540,85
	45.121,66

5. Verbindlichkeiten gegenüber Stadt

	€
Verbindlichkeiten Stadt Lindau	267,57

6. Sonstige Verbindlichkeiten

	€
kein Ausweis im Berichtsjahr (Vorjahr: € 2.023,00)	0,00

D. Rechnungsabgrenzungsposten

	€
im Voraus erhaltene Mieten für Januar 2020	548,80

	€
SUMME DER PASSIVA	**7.549.501,79**

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2019

1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

	€
Sollmieten für	
Wohnungen	142.090,37
gewerbliche Einheiten	38.502,24
Garagen und Abstellplätze	4.452,00
sonstiges	14.914,80
Erlösschmälerungen	-4.615,56
	195.343,85
Umlagen	
abgerechnete Betriebskosten	31.852,47
abgerechnete Heizkosten	6.498,70
Erlösschmälerungen wegen Leerstand	-799,62
	37.551,55
	232.895,40

2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen

	€
Bestandserhöhungen bei unfertigen Leistungen	54.582,81
Bestandsverminderungen bei unfertigen Leistungen	-46.883,28
	7.699,53

3. Sonstige betriebliche Erträge .

	€
Auflösung sonstige Rückstellungen	1.740,15
Erträge aus früheren Jahren	101,15
andere Erträge (u.a. Zuschuss Parterregärten)	21.158,31
	22.999,61

4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

	€
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	
Betriebs- und Heizkosten	51.380,80
Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen	26.620,60
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	688,41
	78.689,81

	€
Rohergebnis	**184.904,73**

5. Personalaufwand

a) Löhne und Gehälter

	€
Vergütung 2019	20.294,94

b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung

	€
Abgaben 2019	4.733,61

	€
Summe Personalaufwand gesamt	25.028,55

6. Abschreibungen auf Sachanlagen

	€
Wohnbauten	59.645,06
Geschäfts- und andere Bauten	26.833,54
	86.478,60

7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

	€
sächliche Aufwendungen	
Sachversicherungen Büro	669,97
Jahresabschlusserstellung	4.500,00
Steuerberatung	2.239,58
Prüfungskosten	6.000,00
Aufwendungen für den Aufsichtsrat	267,57
Nebenkosten des Geldverkehrs	4.537,40
sonstige sächliche Verwaltungskosten	18.456,90
sonstige Beratungskosten	5.226,34
	41.897,76
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	435.230,00
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen	1.500,00
Aufwendungen für frühere Jahre	383,83
übrige Aufwendungen	926,42
	479.938,01

8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

	€
Zinsen für Guthaben bei Kreditinstituten	327,17

9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

	€
gezahlte Kapitalertragsteuer 2019	81,79

	€
Ergebnis nach Steuern	**-406.295,05**

10. Sonstige Steuern

	€
Grundsteuer	3.739,05

	€
Jahresfehlbetrag	**-410.034,10**

3.

Anlagen

Grundstücke mit Wohnbauten
31. Dezember 2019

lfd.Nr.	VE	Wirtschaftseinheit	Baujahr	WE	Gew Einh.	Wohn-fläche	Ge-werbe fläche	Gebäudewert Teilw./H.ko. 01.01.2019 €	Gebäudewert Zugang 2019 €	Gebäudewert Teilw./H.ko. 31.12.2019 - unverändert - €	Abschreibungen in früheren Jahren €	Abschreibungen in 2019 €	Abschreibungen insgesamt €	Gebäudewert 31.12.2019 €	Grundstückswert Stand 31.12.2019 - unverändert - €	Bilanzwert 31.12.2019 €	RND in Jahren
4	1609	Eichwaldstr. 6	1900	3		211,62		199.300,00		199.300,00	26.573,32	6.643,33	33.216,65	166.083,35	176.183,00	342.266,35	25
5	1610	Giebelachstr. 18	1900	2	2	290,17	180,10	176.881,00	30.248,26	207.129,26	23.584,12	7.059,43	30.643,55	176.485,71	256.983,00	433.468,71	25
11	1618	Köchlinstr. 46	1911	3		769,02	309,00	179.618,00		179.618,00	35.923,60	8.980,90	44.904,50	134.713,50	304.037,00	438.750,50	15
13	1623	Lindenhofweg 25	1900	3	1	404,81	167,00	653.024,00		653.024,00	87.069,88	21.767,47	108.837,35	544.186,65	561.948,00	1.106.134,65	25
14	1624	Lindenhofweg 31	1900	2		128,74		183.684,00		183.684,00	36.736,80	9.184,20	45.921,00	137.763,00	248.856,00	386.619,00	15
19	1634	Unterer Schrannenplatz 8	1850	1		91,98		13.211,00		13.211,00	5.284,40	1.321,10	6.605,50	6.605,50	29.405,00	36.010,50	5
20	1635	Lindenhofweg 39	1961	1		90,55		140.659,00		140.659,00	18.754,52	4.688,63	23.443,15	117.215,85	131.547,00	248.762,85	25
				15	3	1.986,89	656,10	1.546.377,00	30.248,26	1.576.625,26	233.926,64	59.645,06	293.571,70	1.283.053,56	1.708.959,00	2.992.012,56	

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten
31. Dezember 2019

lfd.Nr.	VE	Wirtschaftseinheit	Baujahr	WE	Gew Einh.	Wohn-fläche	Ge.-werbe fläche	Gebäudewert Teilw./H.ko. 01.01.2019 €	Gebäudewert Teilw./H.ko. 31.12.2019 - unverändert - €	Abschreibungen in früheren Jahren €	Abschreibungen in 2019 €	Abschreibungen insgesamt €	Gebäudewert 31.12.2019 €	Grundstückswert Stand 01.01.2019 €	Grundstückswert Stand 31.12.2019 - unverändert - €	Bilanzwert 31.12.2019 - unverändert - €	RND in Jahren
10	1617	Hoyerbergstr. 31	1913	2	2	128,45	309,00	186.936,00	186.936,00	24.924,80	6.231,20	31.156,00	155.780,00	197.643,00	197.643,00	353.423,00	25
12	1621	Lindenhofweg 17	1900	1	1	95,56	247,30	264.819,00	264.819,00	26.481,90	6.620,48	33.102,38	231.716,62	154.585,00	154.585,00	386.301,62	35
15	1625	Ludwig-Kick-Str. 9	1800	2	2	201,54	451,67	453.150,00	453.150,00	51.788,56	12.947,14	64.735,70	388.414,30	292.915,00	292.915,00	681.329,30	30
18	1632	Schönauer Str. 9	1930	2	3	101,17	196,00	25.868,00	25.868,00	4.138,88	1.034,72	5.173,60	20.694,40	116.939,00	116.939,00	137.633,40	20
				7	8	526,72	1.203,97	930.773,00	930.773,00	107.334,14	26.833,54	134.167,68	796.605,32	762.082,00	762.082,00	1.558.687,32	

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An den Eigenbetrieb Immobilienmanagement Lindau, Lindau (Bodensee)

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Immobilienmanagement Lindau, Lindau (Bodensee), – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2019 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Immobilienmanagement Lindau, Lindau (Bodensee), für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Bundeslandes Bayern i.V.m. den einschlägigen deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Eigenbetriebs zum 31.12.2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Bundeslandes Bayern i.V.m. den einschlägigen 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 Eigenbetrieb 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 des Werkleiters und des Werkausschusses für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Der Werkleiter ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Bundeslandes Bayern i.V.m. den einschlägigen deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden 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 des Eigenbetriebs vermittelt. Ferner ist der Werkleiter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der Werkleiter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Eigenbetriebs zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der Werkleiter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Bundeslandes Bayern i.V.m. den einschlägigen deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der Werkleiter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Bundeslandes Bayern i.V.m. den einschlägigen deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Werkausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Eigenbetriebs 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Bundeslandes Bayern i.V.m. den einschlägigen deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme des Eigenbetriebs abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem Werkleiter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem Werkleiter dargestellten geschätzten Werten und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem Werkleiter 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 des Eigenbetriebs 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 der Eigenbetrieb seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses 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 des Eigenbetriebs vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Eigenbetriebs.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem Werkleiter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem Werkleiter 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Berlin, 8. Mai 2020

GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(Sparn)
Wirtschaftsprüfer

(Gebhardt)
Wirtschaftsprüfer