

G. Schlussbemerkung

- 81 Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses der Immobilienmanagement Lindau, Lindau (Bodensee), für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2020 und des Lageberichts für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2020 erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450 n.F.).
- 82 Der von uns erteilte Bestätigungsvermerk ist in Abschnitt C. dieses Berichts unter der Überschrift „Wiedergabe des Bestätigungsvermerks“ enthalten.
- 83 Den vorstehenden Bericht haben wir anhand der Feststellungen aus den uns übergebenen Unterlagen und der uns erteilten Auskünfte nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Berlin, 9. Juni 2021

GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Eine Verwendung des in Abschnitt C. unseres Berichts wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; wir weisen insbesondere auf § 328 HGB hin.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 des IML Immobilienmanagement Lindau

1. Grundlagen des Unternehmens

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

Aufgabe des IML ist die Bewirtschaftung und zentrale Verwaltung der städtischen Immobilien. Durch Neuordnung der Grundstücke, Veräußerung sowie Erwerb von Gebäuden und Grundstücken sowie Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen soll der Immobilienbestand des IML stetig weiterentwickelt werden.

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

2. Wirtschaftsbericht

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Coronavirus-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen geführt.

Zunehmend ist mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur durch Insolvenzen und Entlassungen sowie mit geringeren Investitionen der öffentlichen Haushalte aufgrund von finanziellen Belastungen bedingt durch die Coronavirus-Pandemie zu rechnen. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher allerdings als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist aktuell mit hohen Unsicherheiten behaftet, verbunden mit einer hohen Verunsicherung von Unternehmen und Verbrauchern durch Abschmelzen finanzieller Rücklagen.

Die Bundesregierung hat ihre Konjunkturprognose für die deutsche Wirtschaft Anfang des Jahres für 2021 deutlich auf 3% gesenkt. Besonders deutlich zeigte sich der konjunkturelle Einbruch in den Dienstleistungsbereichen, die zum Teil so starke Rückgänge wie noch nie verzeichneten.

Die Zahl der Arbeitslosen, nach Definition der Bundesagentur für Arbeit, stieg im Jahresdurchschnitt 2020 um 19,6 % auf 2,7 Millionen Arbeitssuchende und damit die Arbeitslosenquote von 5,0 % auf 5,8 %.

Auf der Nachfrageseite brachen besonders stark die Konsumausgaben für Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen sowie für Freizeit-, Unterhaltungs- und Kulturdienstleistungen ein. Zuwächse waren lediglich bei staatlichen Konsumausgaben und Bauinvestitionen zu verzeichnen.

Die Bauinvestitionen blieben im Krisenjahr 2020 die entscheidende Stütze der Konjunktur und stiegen abermals um insgesamt 1,5 % (Vorjahr + 3,8 %) und beim Wohnungsbau überproportional um 2,1%.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung. Der Rückgang dürfte vor allem den Bereich der Gewerbevermietung und den Handel mit Immobilien betreffen, wogegen bei der Wohnungsvermietung bisher bedingt durch Corona keine signifikanten Mietrückstände oder gar Rückgänge der Wohnungsnachfrage feststellbar sind.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen bundesweit 2020 rund 236 Milliarden EUR.

Die Preisentwicklung beim Erwerb von Wohnimmobilien hat sich bisher nicht abgeschwächt. Im Niedrigzinsumfeld und auch vor dem Hintergrund krisenbedingter Zukunftssängste scheinen gerade Wohnimmobilien eine attraktive Anlageform zu bleiben.

Im Jahr 2020 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 374.000 (+ 3,7 %) neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt derweil grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise.

Wohnungen fehlen vor allem in Großstädten, Ballungszentren sowie Universitätsstädten und insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit nach wie vor fort.

Die Aussichten für 2021 sind zurückhaltend: Auch das Bauhauptgewerbe leidet unter den Folgen der Corona-Pandemie. Im Vergleich zur Gesamtwirtschaft fallen die Beeinträchtigungen jedoch deutlich gemäßiger aus. Allerdings ist zu erwarten, dass in den nächsten Monaten die Baunachfrage in einigen Segmenten spürbar zurückgehen wird.

2.2 Geschäftsverlauf der IML

2.2.1 De- und Investitionstätigkeit

In der Giebelbachstraße 18 wurde die Modernisierung in 2020 fortgeführt. Bis zum Jahresende wurden rund 559,9 T€ aufgewendet.

Zur Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit der Gebäude wurden für die laufende Instandhaltung ca. 44,4 T€ (Vj. 16,4 T€) und in die planbare Instandhaltung 54,4 T€ (Vj. 10,2 T€) investiert. Die gesamten Aufwendungen für die Instandhaltung ohne nachträgliche Herstellkosten betrugen durchschnittlich 23,82 € je m² (Vj. 6,49 €/m²)

Wohn-/Nutzfläche und liegen somit über dem Branchendurchschnitt von Wohnungsunternehmen vergleichbarer Größe.

Das künftige Gewerbegebiet Priel wurde an die GWG zur Weiterentwicklung 2020 veräußert. Da seitens der IML gegenüber der Stadt Verpflichtungen aus einem möglichen Verkauf in Höhe des Kaufpreises bestanden, wirkt sich die Veräußerung kaum auf das Ergebnis aus.

2.2.2 Hausbewirtschaftung

Der IML verfügte über einen Bestand zum 31.12.2020 von insgesamt 21 eigenen Mietwohnungen, 23 Garagen/Stellplätze und 14 gewerblich genutzte Einheiten. Die Wohn-/Nutzfläche beträgt 4.146,45 m². Der Immobilienbesitz liegt ausschließlich in Lindau.

Es bestehen keine Darlehensverpflichtungen für den Immobilienbestand.

Die Mieterlöse (Sollmieten abzgl. Erlösschmälerungen) beliefen sich im Geschäftsjahr auf 201,2 T€ (Vj. 195,3 T€). Die durchschnittlichen Nettokaltmieten mit 4,80 € liegen nach wie vor deutlich unter der Marktmiete (IVD 8,50 bis 10,00 €/m²). Seit Gründung des IML wurden zwei Mieterhöhungen (2016 und 2019) durchgeführt. In Folge von Neuvermietungen können höhere Mietpreise erzielt werden. Weitere Mietanpassungen sind in der Zukunft notwendig, um die Gebäude baulich zu erhalten und zu verbessern.

Die Summe der Erlösschmälerungen (Sollmieten) betrug in 2020 13,0 T€ (Vj. 4,6 T€), somit 6,1 % (Vj. 2,3 %) der Mieterlöse.

2020 fand ein (Vj. 1) Wohnungsauszug statt. Bereinigt um Verkäufe beträgt die Fluktuationsquote 4,76 % (Vj. 4,5 %). Mit Einzugsdatum 2020 wurde kein neuer Mietvertrag abgeschlossen.

Zum Bilanzstichtag waren bis auf drei (Eichwaldstr. 6, Lindenhofweg 39) alle Wohnungen (Vj. 2) vermietet. Der Leerstand ist bedingt durch den Zustand der Wohnung bzw. eine Wohnung wird später bezogen. Die bereinigte Leerstandsquote per 31.12.2020 beträgt 14,3 % (Vj. 9,1 %).

Wesentliche Planungsziele konnten erfolgreich umgesetzt werden. Die Werkleitung beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres zufriedenstellend

2.3 Lage des Unternehmens

2.3.1 Ertragslage

Im Berichtsjahr wurde ein Verlust von 60,4 T€ (Vj. Verlust 410,0 T€) erzielt.

Höhere Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung (+7,5 T€) sind im Wesentlichen auf die Mieterhöhungen aus Modernisierung zurückzuführen. Die höheren Instandhaltungskosten von rund 98,7 T€ (Vj. 26,6 T€) haben sich negativ auf das Ergebnis ausgewirkt. Dagegen waren im Vergleich zum Vorjahr 6,7 T€ weniger für Betriebskosten aufzuwenden und die Abschreibungen waren mit 95,6 T€ durch die aktivierten Kosten für die Modernisierung Giebelbachstraße höher (Vj. 86,5 T€).

Die Änderungen der Umsatzerlöse resultieren bei den Mieterlösen überwiegend aus der Änderung der Miete in der Giebelbachstraße. Das Ergebnis aus der Umlagenabrechnung belief sich nahezu auf Vorjahresniveau (+1,2 T€). Negativ haben sich die höheren Leerstandskosten (+8,1T€) ausgewirkt.

Das Jahresergebnis wird maßgeblich aus der Hausbewirtschaftung bestimmt.

Im Geschäftsjahr wurde eine Gesamtkapitalrentabilität von -0,82 % (Vj. -5,38 %) erzielt.

Der aktualisierte Wirtschaftsplan 2020 sah einen Jahresüberschuss von 281,2 T€ vor. Tatsächlich wurde 2020 ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 60,4 T€ ausgewiesen. Hauptursache war im Wesentlichen eine andere bilanzielle Darstellung aus dem Verkauf des Geländes Priel auf Grund einer Kaufpreisverpflichtung gegenüber der Stadt Lindau.

Außerdem wurden höhere Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erzielt, der Mietansatz im Wirtschaftsplan war vorsichtig angesetzt worden. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen waren auf einem vergleichbaren Niveau wie in den Jahren vor 2019. Es wurden insgesamt für die laufende und planmäßige Instandhaltung rund 147,9 T€ weniger als im Wirtschaftsplan vorgesehen aufgewendet.

Die Ertragslage des IML ist nicht zufriedenstellend.

2.3.2 Finanzlage

Das Eigenkapital hat sich durch den Jahresverlust in 2020 und dem Grundstücksabgang des Gelände Priel von 7.449,9 T€ auf 7.196,7 T€ (-253,2 T€) verringert.

Es bestehen keine Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten für das Anlagevermögen. Die Verbindlichkeiten setzen sich aus erhaltenen Anzahlungen für die Betriebs- und Heizkosten 36,3 T€, über die erst im Folgejahr abgerechnet werden, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 74,2 T€ und Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Lindau 1,0 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 2021 gezahlt werden.

Der Cashflow nach DVFA/SG beträgt 38,2 T€ (Vj. -322,1 T€). Das Verhältnis von Eigen- und Fremdkapital wird sich in den Folgejahren auf Grund 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 214,8T€ (Vj. 373,3T€) verringert. Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital finanziert. Damit verfügt der IML über eine stabile Vermögensstruktur.

Im Umlaufvermögen sind am Bilanzstichtag 2.274,6 T€ (Vj. 2.746,5 T€) an flüssigen Mitteln enthalten. Das bilanzielle Eigenkapital ist durch den Verlust 2020 und einer Verminderung der Kapitalrücklage aus dem Abgang Gelände Priel (253,2 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 Leistungsindikationen

Die Eigenkapitalquote beträgt 98,12 % (Vj. 98,68 %) der Bilanzsumme. Es wird für 2021 eine Eigenkapitalquote von 98,72% erwartet. Die nächsten Jahre wird sich die Eigenkapitalquote um 98,7 % bewegen.

Die Eigenkapitalrentabilität (vor Ertragsteuern) errechnet sich für 2020 mit -0,84% (Vj. -5,45%). Für 2021 werden -6,02 % und in den Folgejahren -3,64 bis 0,31 % prognostiziert.

Bezogen auf die Wohn- und Nutzfläche beträgt die Nettokaltmiete zum Stichtag 31.12.2020 durchschnittlich 4,31 € je m² (Vj. 4,06 € je m²) im Monat. In den folgenden Jahren wird eine Miete von 4,33 bis 4,71 €/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 2020 1,98 €/m² (Vj. 0,54 €/m²) Wohn- und Nutzfläche. Zukünftig werden Kosten in Höhe von 5,33 – 2,02 €/m² erwartet.

Quantitative Angaben zum Einfluss der Coronakrise auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich. Diese hängen vom Ausmaß und Dauer der Beeinträchtigungen durch das Virus und die darauffolgende wirtschaftliche Erholung ab.

3. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

3.1 Prognosebericht

In 2021 wird die Sanierung in der Giebelbachstraße mit insgesamt 350 T€ fortgeführt. Diese Kosten sollen aktiviert werden, so dass das Ergebnis nur gering belastet werden wird.

Nach der Wirtschaftsplanung für 2021 beträgt das Jahresergebnis -400,0 T€ auf Grund von erwarteten und geplanten höheren Instandhaltungskosten.

Für die Folgejahre wird vor dem Hintergrund der geplanten Bestandsinvestitionen, weiterhin mit negativen Ergebnissen gerechnet. Die geplanten Mieterhöhungen tragen mittelfristig dazu bei, die Bestandsimmobilien sukzessive zu verbessern. Trotz Corona ist nicht davon auszugehen, dass größere Leerstände auf den IML zukommen, da der Wohnraum in Lindau nach wie vor knapp ist.

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. 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 Altbestände handelt, wird dieses Risiko als gering angesehen.

Das geplante Jahresergebnis für 2021 wird möglicherweise nicht erreicht, wenn die geplanten Mieterhöhungen 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 Coronavirus-Pandemie kann es zur Verschlechterung der Mieterbonität führen, wenn es zu Kurzarbeit bzw. Arbeitslosigkeit kommt. Die Folge wären Mietausfälle, Forderungsabwertung und EK-Belastung.

Die Werkleitung 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.

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 2021 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 30.03.2021



Alexander G. Mayer
Werkleiter