

## **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 des Eigenbetriebs IML Immobilienmanagement Lindau**

### **A. Grundlagen des Unternehmens**

Der städtische Eigenbetrieb Immobilienmanagement Lindau (IML) wurde in 2015 gegründet, um einen Teil 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 in Lindau (Bodensee). 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.

### **B. Wirtschaftsbericht**

#### **I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

##### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes im laufenden Jahr 2023 bewegen sich in einer Spannweite von -0,8 % - 0,3 %.

Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3 % oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2022 unter anderem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, besonders aus der Ukraine, zu.

Entsprechend der positiven Beschäftigungslage ist die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2022 um 195.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 7 %. Die Arbeitslosenquote betrug 5,3 %. Im Jahr 2021 hatte sie noch 5,7 % erreicht.

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 % einen historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr hohen Stand.

### Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden EUR.

Die Bauinvestitionen brachen 2022 nach sechs Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen spürbar ein, und zwar sowohl im Wohnungs- wie auch im Gewerbehochbau. Allein der Tiefbau konnte 2022 noch etwas zulegen. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigende Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022. Im Jahresmittel gingen die Bauinvestitionen um 1,6 % zurück.

Im Jahr 2022 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 350.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 8,1 % weniger Wohnungen

bewilligt als im Jahr zuvor. Zum ersten Mal seit vielen Jahren bricht damit die Zahl der Baugenehmigungen deutlich ein. Letztmalig waren diese im Jahr 2017 gesunken.

Im Jahr 2022 wurden voraussichtlich 280.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit setzte sich der Abwärtstrend bei den Fertigstellungen, der bereits im Vorjahr einsetzte, leicht verstärkt fort (2022: -4,6 %). Für die Jahre 2023 und 2024 ist ein noch stärkerer Rückgang zu erwarten.

Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft mit einem Einbruch der Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau insgesamt auf nur noch 242.000 Wohnungen für 2023 und lediglich 214.000 Wohnungen im Jahr 2024. Damit würde die Zahl der neu auf den Markt kommenden Wohnungen 2023 um 14 % und im Folgejahr um weitere 11% sinken. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die steigenden Kreditvergabestandards und die hohen Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die zunächst weiter sinkenden Realeinkommen der Privathaushalte erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

### Regionale Rahmenbedingungen

Der regionale Wohnungsmarkt in Lindau (Bodensee) gilt aufgrund des Nachfrageüberhangs weiterhin als angespannt. Insbesondere der Bedarf an qualitativ hochwertigem und zeitgemäßem Wohnraum ist unverändert hoch. Nachdem die Nachfragegruppen stark von Ein- und Zweipersonenhaushalten geprägt sind, muss der benötigte Wohnraum dringend geschaffen werden, um den Markt zu entlasten.

## **B.2 Geschäftsverlauf des IML**

Mit Verlauf der Coronavirus-Krise, des Ukraine-Kriegs sowie der stark gestiegenen Energiepreise waren im Jahr 2022 teilweise negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Sie betrafen zum Beispiel Verzögerungen bei laufenden Instandhaltungsmaßnahmen. Daher wurde bzgl. der beobachteten Leistungsindikatoren die Erwartung für den Berichtszeitraum durch die aktuellen Geschehnisse durchaus beeinflusst.

Der Eigenbetrieb war im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Modernisierung und Instandhaltung seines Gebäudebestandes tätig.

### **B.2.1 De- und Investitionstätigkeit**

Die Modernisierung in der Köchlinstraße 46 (altes Reutiner Rathaus) wurde im Jahr 2022 fertiggestellt. Hierfür wurden insgesamt rund 111,9 T€ aktiviert.

Zur Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit der Gebäude wurden für die laufenden, planbaren und außerordentlichen Instandhaltungen ca. 238,2 T€ (VJ. 103,7 T€) investiert. Die gesamten Aufwendungen für die Instandhaltung ohne nachträgliche Herstellkosten betrugen durchschnittlich 57,43 € je m<sup>2</sup> (VJ. 25,02 €/m<sup>2</sup>) Wohn-/Nutzfläche und liegen somit über dem Branchendurchschnitt von Wohnungsunternehmen vergleichbarer Größe.

### **B.2.2 Hausbewirtschaftung**

Der IML verfügte zum 31.12.2022 über einen Bestand von insgesamt 21 eigenen Mietwohnungen, 23 Garagen/Stellplätze und 17 gewerblich genutzte Einheiten. Die Wohn-/Nutzfläche beträgt 4.148,61 m<sup>2</sup>. Der Immobilienbesitz liegt ausschließlich in Lindau. Es bestehen keine Darlehensverpflichtungen für den Immobilienbestand. Die Mieterlöse (Sollmieten abzgl. Erlösschmälerungen) beliefen sich im Geschäftsjahr auf 219,9 T€ (VJ. 204,2 T€). Die durchschnittlichen Nettokaltmieten liegen mit 5,21 € / m<sup>2</sup> nach wie vor deutlich unter der Marktmiete (8,93 bis 16,23 €/m<sup>2</sup>). Seit Gründung des IML wurden drei Mieterhöhungen (2016, 2019 und 2022) 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 nächste Mieterhöhung ist für 2025 geplant.

Die Summe der Erlösschmälerungen (Sollmieten) betrug in 2022 39,9 T€ (VJ. 25,5 T€), somit 15,20 % (VJ. 11,1 %) der Mieterlöse.

2022 fanden 2 (VJ. 3) Wohnungsauszüge statt, zwei Wohnungen standen bereits seit dem Vorjahr leer. Die Fluktuationsquote beträgt somit 9,52 % (VJ. 14,29 %). Mit Einzugsdatum 2022 wurde 3 (VJ. 1) neue Mietverträge abgeschlossen.

Zum Bilanzstichtag waren bis auf 4 (Eichwaldstr. 6; 3 Wohnungen und Lindenhofweg 39, 1 Wohnung) alle Wohnungen (VJ. 5) vermietet. Die Leerstände sind bedingt durch geplante Verkäufe (Eichwaldstraße 6). Die Leerstandsquote per 31.12.2022 beträgt 19,05 %. Bereinigt um die geplanten Verkäufe (3) beträgt die Leerstandsquote per 31.12.2022 4,76 % (VJ. 4,76 %).

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

## **B.3 Lage des Unternehmens**

### **B.3.1 Ertragslage**

Im Berichtsjahr wurde ein Verlust von 214,8T€ (VJ. Verlust 56,4 T€) erzielt.

Höhere Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung (+16,0 T€) sind im Wesentlichen auf die im Jahr 2022 durchgeführten Mieterhöhungen sowie die Mietanpassungen im



Rahmen von Neuvermietungen (z. B. Wohnungsmodernisierung Köchlinstraße 46: zuvor Vermietung 4 Zimmerwohnung EG zu 5,49 €/m<sup>2</sup>, nach Modernisierung 11,85 €/m<sup>2</sup>) zurückzuführen. Dementgegen steht ein Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge mit der Auflösung von Rückstellung i.H.v. 1,4 T€ (VJ. 15,0 T€) und den Erträgen aus früheren Jahren mit 1,1 T€ (VJ. 20,0 T€). Auch die Instandhaltungskosten von rund 238,2 T€ (VJ. 103,7 T€) haben sich negativ auf das Ergebnis ausgewirkt. Ebenso haben sich die Kosten für Miet- und Räumungsklagen um rund 5,0 T€ erhöht. Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich die Kosten im Jahr 2022 insgesamt um rund 8,3 T€ verringert. Dies liegt u.a. an dem Rückgang der Beratungskosten die im Jahr 2022 0,00 € (VJ. 9,4T€) betragen. Im Jahr 2021 wurde eine verbindliche Auskunft beim Finanzamt eingeholt. Dies war ein einmaliger Vorgang, daher entfallen diese Kosten im Jahr 2022. Auch bei den sonstigen sächlichen Verwaltungskosten verzeichnet der IML einen Rückgang um rund 10,0 T€. Dies liegt vor allem an einer Auslagen-Rechnung der GWG betreffend einer Provision der Creditreform für die erfolgreiche Realisierung einer abgeschriebenen Forderung. Diese Kosten sind im Jahr 2022 nicht angefallen. Weitere größere Veränderungen bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erscheinen bei den übrigen Aufwendungen mit 14,9 T€ (VJ. 0,00 €) hierbei mussten die unfertigen Leistungen für frühere Jahre, ausgebucht werden, da diese damals zu hoch angesetzt wurden. Eine weitere Abweichung ergibt sich bei den Aufwendungen für frühere Jahre mit 4,6 T€ (VJ. 0,00 €).

Das Jahresergebnis wird maßgeblich aus der Hausbewirtschaftung bestimmt.

Im Geschäftsjahr wurde eine Gesamtkapitalrentabilität von -3,03 % (VJ. -0,78 %) erzielt.

Der beschlossene Wirtschaftsplan 2022 sah einen Jahresüberschuss von 95,82 T€ vor. Tatsächlich wurde 2022 ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 214,78T€ ausgewiesen. Die Hauptursache für die Abweichung liegt in der Position der sonstigen betrieblichen Erträge. So wurde im Jahr 2022 mit dem Verkauf der "Villa Engel" (VE 1625 Ludwig-Kick-Straße 9) und einem damit einhergehenden Veräußerungsgewinns von 638,39 T€ geplant. Dieser Vorgang verzögert sich jedoch weiterhin, sodass die Veräußerung bis heute nicht vollzogen wurde.

Darüber hinaus wurde für das Jahr 2022 mit Instandhaltungskosten von 550,00 T€ gerechnet. Tatsächlich sind 238,25 T€ und somit 311,7 T€ weniger angefallen. Dass die Instandhaltungskosten um einiges niedriger ausgefallen sind, liegt zum einen an den Lieferschwierigkeiten der Handwerker und an der verzögerten Umsetzung der denkmalgerechten Sanierung der Lindenhofvilla.

Außerdem wurden höhere Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erzielt, der Mietansatz im Wirtschaftsplan war vorsichtig gewählt.

Die Ertragslage des IML ist nicht zufriedenstellend.

### B.3.2 Finanzlage

Das Eigenkapital hat sich durch den Jahresverlust im Jahr 2022 von 7.140,4 T€ auf 6.925,6T€ (-214,8 T€) verringert.

Die Rückstellungen verringerten sich im Berichtsjahr von 32,0 T€ um 20,5 T€ auf 11,5 T€. Das liegt vor allem daran, dass die Handwerkerrechnungen zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung bereits vorlagen und somit als Verbindlichkeiten erfasst werden konnten.

Es bestehen keine Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten für das Anlagevermögen. Die Verbindlichkeiten setzen sich zusammen aus den erhaltenen Anzahlungen für die Betriebs- und Heizkosten 42,8 T€, die erst im Folgejahr abgerechnet werden, den weiteren Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 100,7 T€, Verbindlichkeiten aus Vermietung 5,7 T€ und Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Lindau 1,0 T€, die erst nach Ablauf des Geschäftsjahres vorlagen und daher erst im Jahr 2023 gezahlt werden konnten.

Der Cashflow nach DVFA/SG beträgt -110,6 T€ (VJ. 47,9 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, sodass die Zahlungsfähigkeit jederzeit gegeben war.

Die Finanzlage des IML ist geordnet.

### B.3.3 Vermögenslage

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 134,2T€ (VJ. 112,2 T€) verringert. Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital finanziert. Damit verfügt der IML über eine stabile Vermögensstruktur.

Im Umlaufvermögen sind am Bilanzstichtag 2.021,3 T€ (VJ. 2.155,9 T€) an flüssigen Mitteln enthalten. Das bilanzielle Eigenkapital ist durch den Verlust 2022 gesunken.

Die Vermögenslage des Eigenbetriebs ist geordnet.

Trotz wachsender Mieten ist das Verhältnis der geplanten Instandhaltungskosten zu den Erträgen unverhältnismäßig. Mittelfristig sind zudem kaum nennenswerte

Mietsteigerungen zu erwarten. Der Werkleiter des Eigenbetriebs IML beurteilt die wirtschaftliche Lage weiterhin als sehr schwierig.

#### **B.3.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

Die Steuerung der Gesellschaft erfolgt neben weiteren nicht finanziellen wohnungswirtschaftlichen Leistungsindikatoren, auf die bereits im Geschäftsverlauf der Hausbewirtschaftung eingegangen wurde, insbesondere unter Beobachtung folgender finanzieller Kennzahlen:

Der beschlossene Wirtschaftsplan 2022 (Stand 18.11.2021) sah eine Eigenkapitalquote von 98,91 % vor. Tatsächlich beträgt die bilanzielle Eigenkapitalquote 97,70 % (VJ. 98,86 %) der Bilanzsumme. Durch die, meist durch Instandhaltung bedingten, Verluste wird die Eigenkapitalquote weiter sinken, jedoch in den nächsten fünf Jahren voraussichtlich nicht unter 90%.

Die Eigenkapitalrentabilität (vor Ertragsteuern) errechnet sich für 2022 mit -3,10 % (VJ. -0,79 %). Der beschlossene Planwert für 2022 lag bei 1,43 %. Für 2023 werden laut Wirtschaftsplan vom 16.11.2022 -2,2 % und in den Folgejahren -6,7% bis -8,6% prognostiziert.

Bezogen auf die Wohn- und Nutzfläche beträgt die Nettokaltmiete zum Stichtag 31.12.2022 durchschnittlich 5,21 € je m<sup>2</sup> (VJ. 4,62 € je m<sup>2</sup>) im Monat. In den folgenden Jahren wurde mit durchschnittlichen Mieten von 6,67 €/m<sup>2</sup> bis 6,88 €/m<sup>2</sup> geplant. Die Mieten sollen kontinuierlich an das Marktniveau angepasst werden, um anstehende Investitionen in den Bestand vornehmen zu können.

Die monatlichen Instandhaltungskosten betrugen 2022 4,79 €/m<sup>2</sup> (VJ. 2,09 €/m<sup>2</sup>) Wohn- und Nutzfläche. Geplant war ein Wert von 11,90 €/m<sup>2</sup>. Durch längere Lieferzeiten und Engpässe bei Handwerkern wurden weniger Instandhaltungsmaßnahmen umgesetzt als geplant.

## C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

### 3.1 Prognosebericht

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer des Ukraine-Krieges sowie die weitere Entwicklung der Corona-Pandemie machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Verlässliche Angaben zum Einfluss des anhaltenden Krieges sowie der nach wie vor präsenten Coronakrise auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts quantitativ daher nicht möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges einerseits sowie der Beeinträchtigungen durch das Virus und die darauffolgende wirtschaftliche Erholung ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Für die Gesellschaft ist die demographische Entwicklung dennoch Anlass mit der eingeschlagenen Modernisierungsstrategie fortzufahren, da die Nachfrage für modernisierte Wohnungen groß ist und sich die Nachhaltigkeit der Nachfrage nach modernisiertem Wohnraum gefestigt hat.

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Gesellschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: 16.11.2022) folgende Entwicklung:

			in	Ist 2020	Ist 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026
Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität:										
Eigenkapitalquote	=	$\frac{\text{Eigenkapital am 31.12.}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$	%	98,1%	98,9%	93,8%	93,7%	93,2%	92,7%	92,2%
Eigenkapitalrentabilität	=	$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragssteuern}}{\text{Eigenkapital am 31.12.}}$	%	-0,8%	-0,8%	1,0%	-2,2%	-6,4%	-7,0%	-8,0%
Durchschnittliche Miete je m <sup>2</sup>	=	$\frac{\text{Jahressollmiete Wohnungen : 12}}{\text{m}^2 \text{ Wohnfläche}}$	€/m <sup>2</sup>	6,23	6,19	6,41	6,67	6,74	6,81	6,88
Jährliche Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup>	=	$\frac{\text{Instandhaltungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€/m <sup>2</sup>	23,84	25,02	153,16	114,54	111,01	116,56	122,39

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Aufgrund der vorliegenden Anzahl von Wohnungsinteressenten und deren Anforderungen will die Gesellschaft die eingeschlagene Modernisierungsstrategie beibehalten.

Unter anderem wegen den geplanten höheren Instandhaltungskosten, beträgt das



Jahresergebnis nach der Wirtschaftsplanung für 2023 -135,00 T€.

Auch 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.

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 der anhaltenden Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf des IML zu rechnen.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen. Um die Mieter von einer zu hohen Heizkostennachzahlung zu entlasten, wird die Gesellschaft sukzessive die Heizkostenvorauszahlungen der Bestandsmieter anpassen. Bei Neuvermietungen werden direkt höhere Abschläge für die Vorauszahlungen angesetzt.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern.

Zudem sind mögliche Risiken in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf die geplanten Modernisierungsmaßnahmen.

Daneben ist der Markt für Handwerkerleistungen auch aufgrund des anhaltenden Fachkräftemangels in der Region weiterhin angespannt. Die Firmen arbeiten aufgrund der hohen Auftragslage an der Auslastungsgrenze. Schwierigkeiten bei der Termineinhaltung und im Bereich der Zuverlässigkeit treten gegenüber Einzelfällen in der Vergangenheit häufiger auf.

Des Weiteren wird für das Jahr 2023 mit weiteren Baupreissteigerungen gerechnet. In Kombination mit dem beschriebenen Fachkräftemangel und der hohen Auslastung könnten sich bei einigen Gewerken überproportional hohe Preissteigerungen ergeben. Mithin treibt die Inflation durch die Leitzinsanhebungen der EZB die Bauzinsen in die Höhe, sodass grundsätzlich mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen ist. Aus diesen steigenden Kosten kann in der mittel- bis langfristigen Perspektive grundsätzlich ein Risiko entstehen, wenn die geplanten Erlöse nicht generiert werden.

Im Zusammenhang mit der Schaffung neuen Wohnraums birgt die Förderpolitik der Bundesregierung ein weiteres Risiko. Insbesondere der kurzfristige Antragsstopp für energieeffiziente Gebäude sowie die Neuordnung der gesetzlichen Standards im vergangenen Jahr zeigten, dass die Förderpolitik keine verlässliche Grundlage für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums darstellt. Auch für das Jahr 2023 wurden bereits weitere Änderungen bei der BEG-Förderung angekündigt.

Auf Grund des sehr kleinen Wohnungsbestands des IML mit außerordentlich geringen Mieten und einem sehr hohen Instandhaltungsstau ist die derzeitige Situation entwicklungswürdig. Aufgrund einer ausreichend hohen Liquidität stellt dies für die überschaubare Zukunft gleichwohl kein bestandsgefährdendes Risiko dar.

Des Weiteren besteht ein minimales Risiko, dass der geplante Grundstücksverkauf der Villa Engel nicht stattfinden wird. Dies hätte zur Folge, dass kein Veräußerungsgewinn entsteht und das Gesamtergebnis des IML in den folgenden Jahren durchgehend negativ bliebe. Ein Liquiditätsnachteil würde sich in diesem Fall allerdings nicht ergeben, da die Einnahme aus dem Verkauf mittelfristig an die Stadt Lindau, über die Reduzierung des Eigenkapitals, abzuführen ist.

### **3.3 Chancenbericht**

Durch umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeiten sind mittelfristig zwar mit weiteren Jahresfehlbeträgen zu rechnen, die jedoch mit dem liquiden Mitteln ausgeglichen werden können. Langfristig ist aufgrund der konsequent laufenden Mietanpassungen, u.a. durch die Modernisierungstätigkeiten, von einer positiven Entwicklung des Eigenbetriebs auszugehen, da die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem von zeitgemäß ausgestatteten Bestandswohnungen – auf dem für den Eigenbetrieb relevanten Markt nach wie vor groß ist.

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

Ein höheres Ergebnis als im Wirtschaftsplan 2022 könnte durch mögliche Verkäufe von Objekten des Anlagevermögens erreicht werden.

**D. 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 31.03.2023



Alexander G. Mayer  
Werkleiter