

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 des Eigenbetriebs IML Immobilienmanagement Lindau

A. Grundlagen des Unternehmens

Der städtische Eigenbetrieb Immobilienmanagement Lindau (IML) wurde im Jahr 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).

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 Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % niedriger als im Vorjahr. Im Vergleich zu 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2023 um 0,7 % höher.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2023 um 5,9 % gegenüber 2022 erhöht. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, fiel die Inflationsrate für 2023 damit geringer aus als im Jahr zuvor.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag im Jahresdurchschnitt 2023 bei 5,7 % und ist demnach um 0,4 % ggü. dem Vorjahr gestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren 2,6 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 191.000 mehr als vor einem Jahr.

Nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes stieg die jahresdurchschnittliche Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr um 333.000 Personen (+0,7 %). Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte damit einen neuen historischen Höchststand, nachdem bereits im Jahr 2022 der vormalige Höchstwert aus dem Jahr 2019 (45,3 Millionen Personen) um 320.000 oder 0,7 % überschritten worden war.

Nach einer Serie von zehn Zinsanhebungen seit Juli 2022 im Kampf gegen die hohe Inflation hat die Europäische Zentralbank erstmals im Oktober 2023 pausiert und den Leitzins seitdem unverändert

belassen. Der Refinanzierungssatz für den Euroraum verharzt aktuell bei 4,5 %. Im Hinblick auf zukünftige Zinssenkungen äußert sich der EZB-Rat vorsichtig. Vor dem Hintergrund der anhaltend erhöhten Inflation soll der Leitzins so lange wie erforderlich auf ein ausreichend restriktives Niveau festgelegt werden, um sich dem 2,0 %-Ziel weiter anzunähern. Experten rechnen mit einer ersten Leitzinssenkung im Frühsommer 2024.

Wegen des anhaltenden Ukraine- und Nahost-Konflikts können weiterhin Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens nicht ausgeschlossen werden. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle, mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen operativen Prozesse sowie ggf. mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Im Jahr 2023 dürften nach letzten Schätzungen des GdW die Genehmigungen für rund 260.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 27 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit setzt sich der bereits im Vorjahr begonnene Abwärtstrend im Wohnungsbau (2022: -7 %) dramatisch verstärkt fort.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau äußerst schwierig: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der gültigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2023 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder. Dabei ging die Zahl der neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäuser (-41 %) noch deutlich stärker zurück als die genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (-25 %).

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen des GdW etwas weniger stark (-22 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-27 %). Insgesamt wurden 2023 wohl rund 64.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt. Auch bei den Wohnungsfertigstellungen kam es im Jahr 2023 zu einem deutlichen Rückgang um -14 % auf voraussichtlich rund 255.000 Wohneinheiten.

Für 2024 zeichnet sich laut GdW keine Umkehr dieses Negativtrends aus. Für die Jahre ab 2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten. Die Fertigstellungen in 2024 dürften dann um weitere 18 % auf rund 208.000 neu errichtete Wohnungen einbrechen. Auch 2025 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen.

Das ifo Institut rechnet für 2024 mit einer weiteren Abkühlung der Baukonjunktur. Vor allem im Wohnungsbaudürfte seiner Einschätzung nach der Auftragslage angespannt bleiben, da die Baupreise nach wie vor hoch sind und die Kreditzinsen nur sehr langsam sinken. Dementsprechend pessimistisch zeigten sich die befragten Unternehmen des Bauhauptgewerbes in der ifo Konjunkturumfrage im Januar 2024.

Die Herausforderung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, hat sich jüngst durch Materialknappheit und Fachkräftemangel zugespitzt. Dabei wird klar, dass die Bezahlbarkeit von Bauen und Wohnen nicht alleinsteht, sondern nur in Verbindung mit Klimaschutz und Nachhaltigkeit, Barrierearmut und Innovation wirksam und zukunftsfähig verfolgt werden kann.

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

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2023 war geprägt durch die anhaltenden Konflikte in der Ukraine und im Nahen Osten sowie durch signifikante Steigerungen der Energiepreise, die sich negativ auf unsere Geschäftstätigkeit auswirkten. Diese äußerten sich hauptsächlich in Verzögerungen bei unseren Instandhaltungsarbeiten.

Im Berichtszeitraum konzentrierte sich der Eigenbetrieb vorrangig auf die Modernisierung und Instandhaltung seines Gebäudebestandes.

Gemäß dem Beschluss des Werksausschusses vom 23. November 2023 sowie der Bestätigung des Beschlusses durch den Stadtrat vom 19.1 Dezember 2023 ist die Auflösung des IML spätestens zum 31. Dezember 2024 vorgesehen. Sämtliche Grundstücke und Gebäude des IML werden dann in das Verwaltungsvermögen der Stadt Lindau überführt. Die strategische Planung sowie Prognosen, Risiken und Chancen des IML werden somit nur bis zum Jahr 2024 relevant sein.

B.2.1 De- und Investitionstätigkeit

Der Eigenbetrieb hat 2023 insgesamt 112 T€ (32,09 €/m²) für laufende, planbare und außerordentliche Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet. Im Vergleich zum Vorjahr, in dem die Ausgaben bei 238,2 T€ (57,39 €/m²) lagen, zeigt sich eine deutliche Reduktion. Der Rückgang ist teilweise auf Lieferschwierigkeiten und Verzögerungen bei der denkmalgerechten Sanierung zurückzuführen. Trotz der Verzögerungen und der reduzierten Ausgaben für Instandhaltungsmaßnahmen, verläuft alles im Rahmen der Planung. Die Qualität und der Umfang unserer Instandhaltungsmaßnahmen bleiben weiterhin hoch und liegen über dem Branchendurchschnitt vergleichbarer Wohnungsunternehmen.

Des Weiteren wurden im Berichtsjahr die Liegenschaft an der Ludwig-Kick-Straße 9 (Villa Engel) für 1,27 Mio. € veräußert. Die Verzögerung des Verkaufs, der ursprünglich für 2022 vorgesehen war, konnte im Berichtsjahr erfolgreich abgeschlossen werden.

Der Werksleiter bewertet das Geschäftsjahr 2023 trotz einiger Herausforderungen als befriedigend.

B.2.2 Hausbewirtschaftung

Zum 31.12.2023 verfügte der IML über einen Bestand von 19 Mietwohnungen, 23 Garagen/Stellplätzen und 12 gewerblich genutzten Einheiten, mit einer Gesamtwohn-/Nutzfläche von 3.493 m², ausschließlich in Lindau gelegen. Es bestehen keine Darlehensverpflichtungen für diesen Immobilienbestand.

Die Mieterlöse (Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen) beliefen sich im Geschäftsjahr auf 237,6 T€, verglichen mit 219,9 T€ im Vorjahr. Die durchschnittlichen Wohnungsnettokaltnieten betragen 9,41 €/m² (VJ. 7,02 €/m²), was im unteren Bereich der lokalen Marktmiete von 8,60 €/m² und 13,80 €/m² liegt. Seit der Gründung des IML wurden Mieterhöhungen in den Jahren 2016, 2019 und 2022 durchgeführt. Höhere Mietpreise durch Neuvermietungen konnten bereits realisiert werden und weitere Mietanpassungen sind zur Sicherung der Bausubstanz und zur Verbesserung der Gebäude geplant.

Die Erlösschmälerungen beliefen sich im Jahr 2023 auf 55,7 T€, was 19,0 % der Mieterlöse entspricht (im Vorjahr 39,3 T€ bzw. 15,20 %). Im Jahr 2023 gab es vier Wohnungsauszüge, verglichen mit zwei im Vorjahr. Die Fluktuationsquote betrug 21,1 % verglichen mit 9,5 % im Vorjahr. Mit Einzugsdatum 2023 wurden 6 (VJ. 3) neue Mietverträge abgeschlossen.

Zum Bilanzstichtag waren bis auf 10 Wohnungen alle Einheiten vermietet. Es handelt sich um modernisierungsbedingte Leerstände. Dies betrifft die Giebelbachstraße 18, Lindenhofweg 17, 25 und 39. Die Leerstandsquote am 31.12.2023 lag bei 52,6%.

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

B.3 Lage des Unternehmens

B.3.1 Ertragslage

Das Berichtsjahr schloss mit einem Jahresüberschuss von 610 T€ ab, im Gegensatz zu einem Fehlbetrag von 214,8 T€ im Vorjahr. Dies stellt eine signifikante Verbesserung der finanziellen Lage dar, die jedoch nur durch die Veräußerung der Villa Engel erzielt werden konnte.

Die Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung stiegen um 20,0 T€, was hauptsächlich auf die Neuvermietungen zurückzuführen ist.

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich auf 677,2 T€, verglichen mit 4,6 T€ im Vorjahr, was überwiegend aus dem Verkauf der "Villa Engel" resultierte, der einen Veräußerungsgewinn von 627,9 T€ einbrachte.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verringerten sich um 15,7 T€. Der Rückgang ist auf den Wegfall spezifischer Ausgaben zurückzuführen, die im Vorjahr angefallen waren.

Die Gesamtkapitalrentabilität verbesserte sich auf 9,0 %, verglichen mit -3,0 % im Vorjahr.

Der Wirtschaftsplan für 2023 prognostizierte einen Jahresfehlbetrag von -135 T€. Tatsächlich wurde jedoch ein Jahresüberschuss von 610 T€ erzielt.

Trotz einiger Herausforderungen in der Instandhaltung beurteilt die Werksleitung, dass eine deutliche Verbesserung der finanziellen Situation erreicht werden konnte. Die positive Ertragslage ist auf den Sondereffekt durch den Veräußerungsgewinn in der Ludwig-Kick-Straße 9 zurückzuführen.

B.3.2 Finanzlage

Im Jahr 2023 hat sich das Eigenkapital von 6.925,6 T€ auf 6.582 T€ verringert, was einem Rückgang von 343,6 T€ entspricht. Diese Entwicklung ist hauptsächlich auf die Rückführung der Kapitalrücklage von 954 T€ an die Stadt Lindau zurückzuführen.

Es bestehen keine Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bezüglich des Anlagevermögens. Die übrigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

- Erhaltene Anzahlungen für Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 58 T€, die erst im folgenden Geschäftsjahr abgerechnet werden
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen: 81,5 T€
- Verbindlichkeiten aus Vermietung: 3,7 T€
- Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Lindau in Höhe von 2 T€, die erst nach Ablauf des Geschäftsjahres fällig waren und im Jahr 2024 beglichen werden.

Der Cashflow nach DVFA/SG belief sich auf 702 T€, was im Vergleich zum Vorjahr (-110,6 T€) eine deutliche Verbesserung darstellt.

Für das Jahr 2023 wurde in der Unternehmensplanung eine Eigenkapitalquote von 93,7 % angestrebt. Die tatsächliche Eigenkapitalquote am Bilanzstichtag betrug jedoch 97,6 %, verglichen mit 97,7 % im Vorjahr.

Der Eigenbetrieb verfügte zu jeder Zeit über ausreichende Finanzmittel, um seine Zahlungsfähigkeit sicherzustellen.

Die Finanzlage des IML ist geordnet.

B.3.3 Vermögenslage

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 341,8 T€ (VJ. 134,2 T€) verringert. Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital finanziert. Damit verfügt der IML über eine stabile Vermögensstruktur.

Im Umlaufvermögen sind am Bilanzstichtag 2.070 T€ (VJ. 2.021 T€) an flüssigen Mitteln enthalten. Im Berichtsjahr wurde die Kapitalrücklage von 954 T€ an die Stadt Lindau zurückgeführt. Das bilanzielle Eigenkapital ist um 343,6 T€ gesunken. Dies resultiert aus der Rückführung der Kapitalrücklage von 954 T€ an die Stadt Lindau und dem positiven Jahresergebnis.

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. Die Auflösung des IML ist daher notwendig, um einen Substanzverzehr und eine Gefährdung des Bestandes abzuwenden.

Der Werkleiter des Eigenbetriebs beurteilt die wirtschaftliche Lage jedoch weiterhin als sehr schwierig.

B.3.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

Die Eigenkapitalrentabilität vor Ertragsteuern erreichte im Berichtsjahr 9,3 %, eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Vorjahr, das eine Rentabilität von -3,1 % aufwies. Der Zielwert für 2023 lag bei -2,2 %, sodass die tatsächliche Rentabilität deutlich über den Erwartungen liegt. Dies resultiert aus dem Veräußerungserlös der Ludwig-Kick-Straße 9.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug zum 31. Dezember 2023 7,00 € je m² Wohn- und Nutzfläche pro Monat, was einen erheblichen Anstieg gegenüber 5,21 € im Vorjahr darstellt. Dieser Anstieg reflektiert die Anpassung infolge von Neuvermietungen.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

3.1 Prognosebericht

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren geopolitischen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2024 mit wirtschaftlichen Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer des Ukraine-Kriegs sowie das Risiko einer Ausweitung des Kriegs zwischen Israel und der Hamas auf die Nachbarländer machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Verlässliche Angaben zum Einfluss der geopolitischen Risiken auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts vor diesem Hintergrund nicht möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der benannten Konflikte und der darauffolgenden wirtschaftlichen Erholung ab. Es kann daher zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen kommen.

Für den Eigenbetrieb sind die demographische Entwicklung und die Zielsetzung eines klimafreundlichen Gebäudebestands dennoch Anlass, mit der eingeschlagenen Modernisierungsstrategie fortzufahren. Die Nachfrage für modernisierte Wohnungen in der Stadt Lindau ist weiterhin groß und erscheint nachhaltig gefestigt.

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet der Eigenbetrieb auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: 13.11.2023) folgende Entwicklung:

	in	Ist 2022	Ist 2023	Plan 2023	Plan 2024
Eigenkapitalquote	%	97,7%	97,6%	93,7%	93,3%
Eigenkapitalrentabilität	%	-3,1%	9,3%	-2,1%	-6,3%
Gesamtkapitalrentabilität	%	-3,0%	9,0%	3,8%	-5,8%
Durchschnittliche Miete je m ²	€/m ²	7,02	9,41	6,67	6,41
jährliche Instandhaltungskosten je m ²	€/m ²	57,39	32,09	114,54	99,88

Die Prognose erstreckt sich lediglich bis Ende 2024, da der Immobilienbetrieb Lindau (IML) bis spätestens zum 31.12.2024 aufgelöst wird. Für das Geschäftsjahr 2024 wird ein Jahresfehlbetrag von ca. 350 T€ erwartet.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs und Nahost-Konflikt auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der Konflikte und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es können negative Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen auftreten. Unter dieser Unsicherheit kann es daher zu relevanten Abweichungen kommen.

Aufgrund der vorliegenden Anzahl von Wohnungsinteressenten und deren Anforderungen will der Eigenbetrieb die eingeschlagene Instandhaltungsstrategie bis zur Auflösung des IML weiter beibehalten.

3.2 Risikobericht

Die deutschen Wirtschaftsbedingungen wurden im letzten Jahr durch geopolitische Spannungen (insbesondere in der Ukraine und zwischen Israel und der Hamas), hohe Inflation und steigenden Energiepreisen belastet. Für 2024 wird eine gewisse Stabilisierung der Wirtschaftslage erwartet, allerdings bleiben Prognosen aufgrund der dynamischen geopolitischen Entwicklungen unsicher. Diese Faktoren könnten sich negativ auf unser Geschäft auswirken.

Die hohe Inflation hat den Euro stark abgewertet, was zu einer Verteuerung von importierten Baumaterialien und Rohstoffen führte. Dies beeinflusst weiterhin das Preisniveau der Baumaterialien.

Im Berichtszeitraum verzeichnete der Baupreisindex eine Abschwächung der Steigerungsraten auf 2,8 Punkte, ein historisches Tief, das zuletzt im Jahr 2017 erreicht wurde. Diese Entwicklung könnte darauf hindeuten, dass sich die Baukosten für konventionelle Wohnbauten im Jahr 2024 stabilisieren werden.

Dennoch müssen die erhöhten Kosten berücksichtigt werden. Diese könnten den finanziellen Spielraum einschränken und zu Anpassungen bei der Projektplanung oder zur Suche nach kosteneffizienteren Bauweisen und Materialien führen. Für den weiteren Verlauf 2024 ist mit stabilen bis leicht steigende Baupreise zu rechnen.

Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verbunden mit dem Risiko von deutlichen Kostensteigerungen sowie der Verzögerung von geplanten Maßnahmen.

Sollten die Energiekosten erneut stark ansteigen, 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 der Eigenbetrieb 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 der Eigenbetrieb sukzessive die Heizkostenvorauszahlungen der Bestandsmieter anpassen. Bei Neuvermietungen werden direkt höhere Abschläge für die Vorauszahlungen angesetzt.

Im Zusammenhang mit der Schaffung neuen Wohnraums birgt die Förderpolitik der Bundesregierung ein weiteres Risiko. Nach vielen (kurzfristigen) Änderungen im Jahr 2022 kehrte bei der Förderlandschaft auch 2023 keine Ruhe ein. Die Bundesregierung sendet jedoch zu Jahresbeginn 2024 ein positives Zeichen an den Wohnungsbau mit einem geplanten Förderprogramm für die Modernisierung und den Neubau energieeffizienter, bezahlbarer Wohnungen mit Wohnflächenbegrenzung.

Unter Würdigung aller Einzelrisiken und der geplanten Auflösung des Eigenbetrieb, sieht die Werkleitung keine gravierenden Risiken für den IML.

3.3 Chancenbericht

Die größte Chance für die Entwicklung des Immobilienbestands liegt in der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum am örtlichen Markt. Durch umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen ist im Geschäftsjahr 2024 mit einem Jahresfehlbetrag zu rechnen, welcher jedoch mit den liquiden Mitteln ausgeglichen werden kann.

Gemäß dem Beschluss des Werkausschuss vom 23. November 2023 wird der IML spätestens zum 31. Dezember 2024 aufgelöst. Sämtliche Grundstücke und Gebäude des IML werden dann in das Verwaltungsvermögen der Stadt Lindau überführt. Die strategische Planung sowie Prognosen, Risiken und Chancen des IML werden somit nur bis zum Jahr 2024 relevant sein.

Ab dem Jahr 2025 werden die Liegenschaften des IML durch die Stadt Lindau verwaltet. Eine mittel- und langfristige Chancenbeurteilung des IML ist daher nicht möglich.

D. Risikoberichterstattung in Bezug auf Finanzinstrumente

Die Anlage von flüssigen Mitteln wird bei Banken als Tagesgelder 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 29.03.2024



Alexander G. Mayer
Werkleiter