

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH
Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktivseite**A. Anlagevermögen****I. Immaterielle Vermögensgegenstände**

Entgeltlich erworbene Software

146.811,96 136.398,68

II. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten
4. Technische Anlagen und Maschinen
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung
6. Anlagen im Bau
7. Geleistete Anzahlungen

340.883.137,25	347.893.548,76
6.749.636,68	6.898.890,07
22.350.441,16	13.237.086,12
385.517,20	430.510,15
1.446.924,61	1.622.952,85
19.097.560,19	7.634.857,57
22.620,71	0,00

390.935.837,80 377.717.845,52

III. Finanzanlagen

Sonstige Ausleihungen

212.435,52 193.838,40

391.295.085,28 378.048.082,60

B. Umlaufvermögen**I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten
2. Unfertige Leistungen
3. Andere Vorräte

1.838.888,89	1.838.888,89
10.440.253,65	10.113.390,31
53.300,96	53.148,23

12.332.443,50 12.005.427,43

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen
5. Sonstige Vermögensgegenstände
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr

136.385,02	136.671,21
878.000,00	0,00
271.280,63	431.455,97
0,00	(0,00)
103.155,77	47.079,60
781.447,03	180.408,06
18.473,42	(18.472,06)

2.170.268,45 795.614,84

Flüssige Mittel**III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten**

2.148.486,98 5.932.012,36

16.651.198,93 18.733.054,63

C. Rechnungsabgrenzungsposten

1. Geldbeschaffungskosten
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten

160.944,96	184.552,85
353.743,95	364.463,61

514.688,91 549.016,46

Bilanzsumme

408.460.973,12 397.330.153,69

Passivseite**A. Eigenkapital****I. Gezeichnetes Kapital**

Nennbetrag eigener Anteile
 Ausgegebenes Kapital

41.819.646,00	41.819.646,00
-11.490.915,00	-11.490.915,00

30.328.731,00 30.328.731,00

II. Gewinnrücklagen

1. Satzungsmäßige Rücklage
2. Andere Gewinnrücklagen

8.614.259,90	8.113.471,49
51.378.331,09	46.708.645,11

59.992.590,99 54.822.116,60

III. Bilanzgewinn

4.507.095,65 4.669.685,98

94.828.417,64 89.820.533,58

B. Rückstellungen

1. Steuerrückstellungen
2. Sonstige Rückstellungen

148.957,00	148.838,00
1.257.307,19	3.207.510,17

1.406.264,19 3.356.348,17

C. Verbindlichkeiten**1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**

davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr 5.605.866,44

227.917.215,83	223.212.017,52
	(5.031.462,62)

2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr 43.920.062,14

62.051.061,43	63.375.131,94
	(45.382.169,72)

3. Erhaltene Anzahlungen

davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr 12.772.557,73

12.772.557,73	12.454.585,09
	(12.454.585,09)

4. Verbindlichkeiten aus Vermietung

davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr 30.716,43

52.047,47	57.824,48
	(14.637,90)

5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr 2.979.951,75

2.979.951,75	2.765.355,66
	(2.765.355,66)

6. Sonstige Verbindlichkeiten

davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr 5.895.791,70

davon aus Steuern 592.422,22

5.895.791,70	1.713.287,18
	(1.713.287,18)

592.422,22	(177.630,86)
------------	--------------

311.668.625,91 303.578.201,87

D. Rechnungsabgrenzungsposten

557.665,38 575.070,07

Bilanzsumme

408.460.973,12 397.330.153,69

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	46.130.461,41		43.800.840,95
b) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	503.217,58		502.130,05
c) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	109.731,49		75.010,61
		46.743.410,48	44.377.981,61
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		326.863,34	328.971,56
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.746.874,05	1.990.275,19
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.319.191,62	1.054.990,94
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		17.209.536,20	15.964.240,97
Rohergebnis		32.926.803,29	31.787.978,33
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	7.184.900,90		6.926.775,21
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.997.703,65		1.922.481,53
		9.182.604,55	8.849.256,74
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		10.856.428,18	10.539.996,55
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.120.259,56	2.441.952,45
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		1.019,30	924,34
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2,64	2,26
davon Erträge aus der Abzinsung	0,00		(0,00)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.532.749,99	4.558.451,89
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung	4.077,26		(4.077,26)
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		203.901,90	188.941,07
13. Ergebnis nach Steuern		5.031.881,05	5.210.306,23
14. Sonstige Steuern		23.996,99	21.766,25
15. Jahresüberschuss		5.007.884,06	5.188.539,98
16. Einstellung in satzungsmäßige Rücklagen		500.788,41	518.854,00
17. Bilanzgewinn		4.507.095,65	4.669.685,98

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

Anhang für das Geschäftsjahr 2018

Allgemeine Angaben

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH ist beim Amtsgericht Ingolstadt unter Nummer HRB 6 eingetragen. Der Jahresabschluss wurde nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften der §§ 264 ff. HGB und der Formblattverordnung für Wohnungsbauunternehmen aufgestellt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB gewählt. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen angesetzt.

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, sowie unter Fortführung nur steuerlich zulässiger Abschreibungen gemäß § 254 HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung bewertet. Von dem Wahlrecht zur Beibehaltung der niedrigeren steuerrechtlichen Wertansätze gemäß Art. 67 Abs. 4 S. 1 EGHGB wurde Gebrauch gemacht. Die Herstellungskosten im Berichtsjahr umfassen auch anteilige Verwaltungskosten in Höhe von TEUR 223,7 (Vorjahr TEUR 271,2). Für Wohngebäude wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren und für Garagen von 20 Jahren zugrunde gelegt. Bei nach Eintritt der Steuerpflicht ab 1990 bis 2013 angeschafften oder fertiggestellten Wohngebäuden und Geschäftsgebäuden wurde grundsätzlich eine Nutzungsdauer von 50 Jahren, für Außenanlagen von 10 Jahren und für Garagenanlagen von 50 Jahren zugrunde gelegt. Aufgrund der tatsächlich kürzeren wirtschaftlichen Nutzungsdauer wurde bei ab 2014 angeschafften oder fertiggestellten Wohngebäuden und deren Garagenanlagen die Gesamtnutzungsdauer mit 40 Jahren angesetzt. Bei Garagenanlagen der Geschäftsgebäude beträgt die Nutzungsdauer unverändert 25 Jahre.

Bei umfassenden Modernisierungsarbeiten wird die Abschreibung unter Berücksichtigung der zu erwartenden geschätzten Restnutzungsdauer neu bemessen. Zuschüsse für aktivierte Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung in Höhe von TEUR 1.842,7 (Vorjahr TEUR 2.980,9) wurden im Geschäftsjahr 2018 ausschließlich erfolgsneutral behandelt und von den Anschaffungskosten abgezogen.

Zur Ermittlung der Abschreibung bei technischen Anlagen und Maschinen sowie der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden betriebsgewöhnliche Nutzungsdauern herangezogen. Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten TEUR 0,25 netto (Vorjahr TEUR 0,15 netto) nicht übersteigen. Für Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten netto mehr als TEUR 0,25 (Vorjahr TEUR 0,15 netto) und bis zu TEUR 1,0 betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst und anschließend im Anlagespiegel als Abgang dargestellt.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und die anderen Vorräte sind zu Einstands- bzw. Herstellungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips aktiviert. Für den Heizölbestand wurde das Verbrauchsfolgeverfahren „first-in-first-out“ angewendet. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bilanziert. Im Hinblick auf das latente Ausfallrisiko wurde bei Forderungen aus Vermietung nach erfolgter Einzelwertberichtigung zusätzlich eine Pauschalwertberichtigung gebildet. Die flüssigen Mittel sind mit dem Nominalwert angesetzt. Vom bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht.

Zwischen Handels- und Steuerbilanz bestehen Abweichungen, die zu Steuerlatenzen führen. Der Ansatz der Immobilienbestände in der Steuerbilanz liegt über dem in der Handelsbilanz, weil in der steuerlichen Eröffnungsbilanz beim Übergang von der Steuerfreiheit nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in die unbeschränkte Steuerpflicht die Immobilienbestände mit dem Teilwert angesetzt wurden. Aus diesen Abweichungen resultieren im Wesentlichen auch die vorhandenen steuerlichen Verlustvorträge. Die aktiven Latenzen überwiegen die passiven Latenzen. Von dem Aktivierungswahlrecht nach § 274 Abs. 1. S. 2 HGB wurde kein Gebrauch gemacht.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe der voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbeträge. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst. Die Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen wurde nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung eines Zinssatzes von 0,88% (Vorjahr 1,43%) ermittelt. Weiterhin werden die Richttafeln von Dr. Klaus Heubeck in der Fassung von 2018 G (Vorjahr 2005 G), sowie ein Anwartschaftstrend von 2,81% p.a. zu Grunde gelegt. Mit den sonstigen Rückstellungen wird allen erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen passiviert.

Als aktiver bzw. passiver Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben bzw. Einnahmen ausgewiesen, soweit sie Aufwand bzw. Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Angaben zu Posten der Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens wird im beigefügten Anlagenspiegel dargestellt.

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH
Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2018

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen							
	Anfangsstand	Zugang	Zuschüsse	Abgang	Umbuchungen	Endstand	Anfangsstand	Zuschreibung	Abschreibung des Geschäftsjahres	kumulierte Abschreibungen auf in Spalte 4 ausgewiesene Abgänge (-)	kumulierte Abschreibung auf in Spalte 5 ausgewiesene Umbuchungen (+) (-)	Endstand	Restbuchwerte am Ende des Geschäftsjahres	Restbuchwerte am Ende des Vorjahres
		(+)	(-)	(-)	(+)(-)		(+)	(+)						
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
Immaterielle Vermögensgegenstände														
Entgeltlich erworbene Software	753.718,82	61.581,64	0,00	2.365,13	0,00	812.935,33	617.320,14	0,00	51.167,36	2.364,13	0,00	666.123,37	146.811,96	136.398,68
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	530.093.892,31	3.427.167,26	997.900,00	1.815.190,75	1.154.495,52	531.862.464,34	182.200.343,55	0,00	10.141.458,52	1.362.474,98	0,00	190.979.327,09	340.883.137,25	347.893.548,76
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.864.717,34	59.261,92	0,00	0,00	0,00	8.923.979,26	1.965.827,27	0,00	208.515,31	0,00	0,00	2.174.342,58	6.749.636,68	6.898.890,07
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	13.237.086,12	9.513.633,11	0,00	0,00	-400.278,07	22.350.441,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.350.441,16	13.237.086,12
Technische Anlagen und Maschinen	554.572,16	12.233,67	22.349,30	0,00	0,00	544.456,53	124.062,01	0,00	34.877,32	0,00	0,00	158.939,33	385.517,20	430.510,15
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.583.374,20	264.565,18	0,00	292.281,50	0,00	3.555.657,88	1.960.421,35	0,00	420.409,67	272.097,75	0,00	2.108.733,27	1.446.924,61	1.622.952,85
Anlagen im Bau	7.634.857,57	13.132.623,38	822.500,00	93.203,31	-754.217,45	19.097.560,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.097.560,19	7.634.857,57
Geleistete Anzahlungen	0,00	22.620,71	0,00	0,00	0,00	22.620,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.620,71	0,00
	563.968.499,70	26.432.105,23	1.842.749,30	2.200.675,56	0,00	586.357.180,07	186.250.654,18	0,00	10.805.260,82	1.634.572,73	0,00	195.421.342,27	390.935.837,80	377.717.845,52
Finanzanlagen														
Sonstige Ausleihungen	193.838,40	99.000,00	0,00	80.402,88	0,00	212.435,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	212.435,52	193.838,40
Anlagevermögen insgesamt	564.916.056,92	26.592.686,87	1.842.749,30	2.283.443,57	0,00	587.382.550,92	186.867.974,32	0,00	10.856.428,18	1.636.936,86	0,00	196.087.465,64	391.295.085,28	378.048.082,60

Als zum Verkauf bestimmte Grundstücke mit fertigen Wohnbauten wird fiduziarisches Treuhandvermögen von TEUR 1.803,9 (Vorjahr TEUR 1.803,9) ausgewiesen. Die Herausgabeverpflichtung an die ehemaligen Gesellschafter der Bau- und Baulandbeschaffungsgesellschaft mbH in Höhe von TEUR 1.463,7 (Vorjahr TEUR 1.463,7) ist unter den sonstigen Verbindlichkeiten passiviert.

Gegenüber Gesellschaftern bestehen Forderungen aus Betreuungstätigkeit in Höhe von TEUR 75,6 (Vorjahr: TEUR 171,7) und Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 22,3 (Vorjahr: TEUR 27,9). In den sonstigen Vermögensgegenständen ist im Rahmen der städtebaulichen Förderung ein Zuschuss gegenüber Gesellschaftern mit TEUR 235,2 (Vorjahr: TEUR 0,0) enthalten.

In den sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen Rückstellungen für Personalkosten in Höhe von TEUR 496,2 (Vorjahr TEUR 572,5) sowie für Altersteilzeit in Höhe von TEUR 114,7 (Vorjahr TEUR 76,7), Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung in Höhe von TEUR 189,1 (Vorjahr TEUR 250,0), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen von TEUR 188,0 (Vorjahr TEUR 2.059,3) und Rückstellungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von TEUR 119,9 (Vorjahr TEUR 114,6) enthalten.

Die in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten betreffen in folgender Höhe Gesellschafter:

Position	Vorjahr EURO	Geschäftsjahr EURO
	31.12.2017	31.12.2018
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	64.720.752,08	56.970.661,29
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	54.844.655,75	52.614.668,80
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	25.508,93	5.035,49
Sonstige Verbindlichkeiten	1.221.212,37	4.989.166,40
Gesamt:	120.812.129,13	114.579.531,98

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten		insgesamt	Davon				
			Restlaufzeit			gesichert	
			bis zu 1 Jahr EURO	über 1 Jahr EURO	davon über 5 Jahre EURO	EURO	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	GJ	227.917.215,83	5.605.866,44	222.311.349,39	201.521.776,11	227.407.665,00	GPR*
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Vorjahr</i>	<i>VJ</i>	<i>(223.212.017,52)</i>	<i>(5.031.462,62)</i>	<i>(218.180.554,90)</i>	<i>(198.917.108,97)</i>	<i>(222.736.125,82)</i>	<i>GPR*</i>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	GJ	62.051.061,43	43.920.062,14	18.130.999,29	15.846.520,50	15.464.878,17	GPR*
<i>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern Vorjahr</i>	<i>VJ</i>	<i>(63.375.131,94)</i>	<i>(45.382.169,72)</i>	<i>(17.992.962,22)</i>	<i>(15.266.047,96)</i>	<i>(14.580.495,26)</i>	<i>GPR*</i>
Erhaltene Anzahlungen	GJ	12.772.557,73	12.772.557,73	0,00	0,00	0,00	
<i>Erhaltene Anzahlungen Vorjahr</i>	<i>VJ</i>	<i>(12.454.585,09)</i>	<i>(12.454.585,09)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	GJ	52.047,47	30.716,43	21.331,04	0,00	0,00	
<i>Verbindlichkeiten aus Vermietung Vorjahr</i>	<i>VJ</i>	<i>(57.824,48)</i>	<i>(14.637,90)</i>	<i>(43.186,58)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	GJ	2.979.951,75	2.979.951,75	0,00	0,00	0,00	
<i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Vorjahr</i>	<i>VJ</i>	<i>(2.765.355,66)</i>	<i>(2.765.355,66)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	
Sonstige Verbindlichkeiten	GJ	5.895.791,70	5.895.791,70	0,00	0,00	0,00	
<i>Sonstige Verbindlichkeiten Vorjahr</i>	<i>VJ</i>	<i>(1.713.287,18)</i>	<i>(1.713.287,18)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	
Gesamtbetrag		311.668.625,91	71.204.946,19	240.463.679,72	217.368.296,61	242.872.543,17	

* GPR = Grundpfandrechte

Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsätze gliedern sich im Geschäftsjahr 2018 nach § 285 Nr. 4 HGB wie folgt: Hausbewirtschaftung TEUR 46.130,5 (Vorjahr TEUR 43.800,8), Betreuungstätigkeit TEUR 503,2 (Vorjahr TEUR 502,1) und Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen TEUR 109,7 (Vorjahr TEUR 75,0).

Außerhalb der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit wurde das Ergebnis in der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ im Geschäftsjahr durch Anlagenabgangsgewinne in Höhe von TEUR 459,8 (Vorjahr TEUR 866,8), und in der Position „Sonstiger betrieblicher Aufwand“ durch Anlagenabgangsverluste von TEUR 139,7 (Vorjahr TEUR 22,3) beeinflusst.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind zudem Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 7,5 (Vorjahr TEUR 30,3) und TEUR 588,0 (Vorjahr TEUR 0,0) für einen bewilligten Ertragszuschuss enthalten. Der Zuschuss ist zum Ausgleich der in 2018 angefallenen Abbruchkosten, ausgewiesen unter dem sonstigen betrieblichen Aufwand, bewilligt und gebucht worden.

In der Position „Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung“ sind im Geschäftsjahr TEUR 547,1 (Vorjahr TEUR 516,3) an Kosten für Altersversorgung enthalten.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthält solche an Gesellschafter in Höhe von TEUR 1.877,4 (Vorjahr TEUR 2.218,7).

Die umlagefähige Grundsteuer mit TEUR 1.006,7 (Vorjahr TEUR 982,7) wird in der Position „Aufwand für Hausbewirtschaftung“ und nicht unter den sonstigen Steuern ausgewiesen.

Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für die Anmietung von 200 KFZ-Stellplätzen besteht eine vertragliche Bindung bis zum Jahr 2025. Daraus ergibt sich eine jährliche Belastung von TEUR 90,8, der entsprechende Mieterträge gegenüberstehen.

Aus dem in 2013 abgeschlossenen Mietvertrag für das gemeinsam mit mehreren städtischen Töchtern eröffnete Kundencenter fallen bis zum 31.12.2022 jährliche Mieten in Höhe von TEUR 117,9 an, denen Untervermietungserträge in Höhe von jährlich TEUR 93,5 gegenüberstehen.

Ab dem Jahr 2004 wurden zins- und tilgungsfreie Darlehen in Höhe von TEUR 33,6 von der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt für den behindertengerechten Umbau von Bädern ausgereicht. Auch diese Darlehen wurden baukostenmindernd verbucht, unter der Voraussetzung, die bestehenden Belegungsbindungsfristen einzuhalten.

Ferner bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen für Erbbauzinszahlungen bei 21 Objekten. Die Summe der bestehenden Erbbauzinszahlungen bis zum Jahr 2088, welche durch Mieterträge gedeckt sind, beträgt TEUR 40.730,3 (Vorjahr TEUR 40.080,9). Davon entfallen auf die Gesellschafterin Stadt Ingolstadt TEUR 27.843,2 (Vorjahr TEUR 27.182,0). Im kommenden Geschäftsjahr sind Erbbauzinsen von TEUR 763,2 zu leisten.

Die Gesellschaft ist aufgrund der begonnenen Investitionen und der daraus sich ergebenden Folgeinvestitionen in den Bestand finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 39.953,0 eingegangen.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das vom Abschlussprüfer für Abschlussprüfungsleistungen für das Geschäftsjahr 2018 berechnete Gesamthonorar beträgt TEUR 30,3 (Vorjahr TEUR 29,5).

Belegschaft

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2018 durchschnittlich 120 Arbeitnehmer in Vollzeit und 48 Mitarbeiter in Teilzeit sowie 5 Auszubildende.

Aufsichtsrat

Vorsitzender
Dr. Christian Lösel

Oberbürgermeister der Stadt Ingolstadt

Stellvertretende Vorsitzende
Albert Wittmann
Johann Stachel

Bürgermeister der Stadt Ingolstadt
Spenglermeister, Gas- und Wasserinstallateurmeister

Franz Eisenmann
Brigitte Fuchs
Christina Hofmann
Petra Kleine
Thomas Thöne
Stephan Bock
Jürgen Wittmann

Steuerberater
Stadträtin, Hausfrau
Stadträtin, Lehrerin
Stadträtin, selbständig
Stadtrat, Konfliktberater, Mediator
Geschäftsführer Audi Immobilien Verwaltung GmbH
Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Ingolstadt Eichstätt

Die Bezüge des Aufsichtsrates betragen im Geschäftsjahr 2018 TEUR 40,6.

Geschäftsführung

Peter Karmann, Betriebswirt

Auf die Nennung der Gesamtbezüge der Geschäftsführung wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Nachtragsbericht

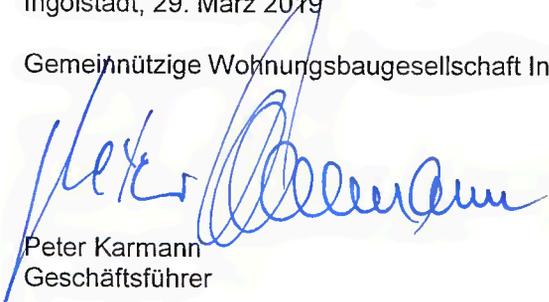
Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Ergebnisverwendung

Es wird vorgeschlagen den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2018 von EUR 4.507.095,65 den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Ingolstadt, 29. März 2019

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH



Peter Karmann
Geschäftsführer

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH
Minucciweg 4 in 85055 Ingolstadt

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2018

Gliederung:

- A. Gesellschafterstruktur und Aufgaben des Unternehmens**
- B. Wirtschaftsbericht**
 - I. Branchenbezogene Rahmenbedingungen
 - II. Geschäftsverlauf
 - 1. Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbesitzes
 - 2. Bestandsveränderungen in 2018
 - 3. Neubautätigkeit
 - 4. Modernisierungstätigkeit
 - 5. Betreuungstätigkeit
 - 6. Gesamtschau
 - III. Wirtschaftliche Lage
 - 1. Ertragslage
 - 2. Vermögenslage
 - 3. Finanzlage
 - a. Kapitalstruktur
 - b. Finanzierung
 - c. Liquidität
 - IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
- C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht**
 - I. Prognosebericht
 - II. Risikobericht
 - 1. Risikomanagementsystem
 - 2. Risiken
 - III. Chancenbericht
 - IV. Gesamtaussage

A. Gesellschafterstruktur und Aufgaben des Unternehmens

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH mit Sitz in Ingolstadt ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Die Stadt Ingolstadt hält 54,62 % der Geschäftsanteile, die AUDI AG 10,02 %, die Sparkasse Ingolstadt Eichstätt 6,29 %, eigene Anteile umfassen 27,48 %, die restlichen 1,59 % verteilen sich auf verschiedene Gesellschafter.

Die Gesellschaft ist seit ihrer Gründung im Jahr 1934 als wichtiges Instrument der kommunalen Wohnungspolitik im Bereich der Wohnungswirtschaft tätig. Hauptzweck der Gesellschaft ist eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung (gemeinnütziger Zweck) im Raum Ingolstadt. Im Rahmen dieser Zweckbestimmung errichtet die Gesellschaft Bauten, die im Eigentum oder Erbbaurecht der Gesellschaft, der Stadt Ingolstadt, deren Stiftungen und Betriebe stehen, oder die im Zuge der Verfolgung sozialer Ziele durch die Stadt von der Gesellschaft betreut werden sollen. Zweigniederlassungen der Gesellschaft sind nicht vorhanden. Die Geschäftstätigkeit des Unternehmens erstreckt sich ausschließlich auf den Raum Ingolstadt.

Die Aufgabenfelder des Unternehmens umfassen folgende Kernbereiche:

- Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes,
- Neubau- und Modernisierungstätigkeit sowie die Durchführung von Wertverbesserungen,
- Verwaltungsbetreuung nach Wohnungseigentumsgesetz und Baubetreuung.

Geschäftssitz ist in Ingolstadt, Minucciweg 4. Ferner betreibt die Gesellschaft seit April 2013 zusammen mit der Stadtwerke Ingolstadt Energie GmbH, der Ingolstädter Verkehrsgesellschaft mbH (INVG), den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR und der COM-IN Telekommunikations GmbH ein gemeinsames Kundencenter in der Mauthstraße 4 in der Ingolstädter Innenstadt.

B. Wirtschaftsbericht

I. Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Der Wohnungsbau in **Deutschland** konnte den bereits in 2009 begonnenen und bis 2016 anhaltenden positiven Trend in den Jahren 2017 sowie 2018 nicht weiter fortsetzen. Von Januar bis Dezember 2018 wurde der Bau von 347.292 Wohnungen genehmigt und entspricht damit dem Vorjahresniveau.

Analog hierzu ist in **Bayern** entsprechend den aktuellen Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung erstmals seit zehn Jahren ein Rückgang bei den Wohnungsbaugenehmigungen festzustellen. In 2018 wurden Baugenehmigungen für 73.313 neue Wohnungen erteilt, das sind 2,2 % weniger als im Vorjahr 2017 mit 74.981 genehmigten neuen Wohnungen.

Innerhalb der **Region 10** musste ebenfalls ein Rückgang bei den Baugenehmigungen für neue Wohnungen verzeichnet werden. Mit 3.680 Baugenehmigungen in 2018 lag dieser Wert um insgesamt 633 Einheiten unter dem Vorjahreswert mit 4.313 Baugenehmigungen.

So war in den umliegenden Landkreisen Eichstätt, Neuburg und Pfaffenhofen ein 12,8 %iger Rückgang auf 2.984 Genehmigungen zu verzeichnen, auch in **Ingolstadt** ging in 2018 die Zahl der Baugenehmigungen von 1.329 Genehmigungen aus dem Vorjahr 2017 um ca. 19 % auf 1.079 Baugenehmigungen in 2018 zurück. Die Baufertigstellungen erreichten in 2018 dagegen den Wert von 1.373 Einheiten und somit einen Zuwachs um 323 Einheiten gegenüber 1.050 fertiggestellten Wohnungen im Vorjahr.

Unverändert herrscht in Ingolstadt ein angespannter Wohnungsmarkt mit hoher Wohnungsnachfrage vor; die nach wie vor hohen Bauaktivitäten tragen jedoch allmählich zur Marktentspannung und somit zur Ausweitung des Angebots an Wohnraum bei.

Wie auch schon in den Vorjahren sorgen in Ingolstadt hervorragende wirtschaftliche Rahmenbedingungen wie z. B. die niedrigste Arbeitslosenquote aller deutschen Großstädte für einen vermehrten Zuzug in die Stadt. So weist das Melderegister für die Stadt Ingolstadt zum 31.12.2018 mittlerweile exakt 138.181 Einwohner aus. Gegenüber 136.454 gemeldeter Personen zum Vorjahreszeitpunkt bedeutet dies einen Nettozuwachs von mehr als 1.700 Neubürgern.

Dieser Zuwachs spiegelt sich auch in den rund 3.000 vorgemerkten Wohnungsinteressenten bei der Gesellschaft wieder. Davon verfügen rund 1.500 Antragsteller über einen Wohnberechtigungsschein und suchen insbesondere nach preisgünstigem Wohnraum.

Alle Mietmarktsegmente verzeichnen erneut steigende Werte.

II. Geschäftsverlauf

1. Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbesitzes

Der Geschäftsumfang des Unternehmens erstreckt sich in seiner wichtigsten **Kernaufgabe** auf die **Bewirtschaftung des Immobilienbesitzes** zur dauerhaften Werterhaltung und Ertrags-sicherung sämtlicher Mietobjekte.

Die Gesellschaft weist jeweils zum 31. Dezember folgende Immobilienbestände aus:

	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>
Mietwohnungen	7.016	7.172	7.161
davon			
öffentlich gefördert	3.810	3.933	3.933
freifinanziert	3.206	3.239	3.228
Wohnplätze für Studenten	26	26	26
gewerbliche Einheiten	84	87	88
Garagen und Tiefgaragenplätze	3.125	3.190	3.364
oberirdische Stellplätze	2.017	1.986	1.944
Gesamtmietfläche in m ²	454.563	465.098	465.419

Mit insgesamt 7.161 Mietwohnungen ist die Gesellschaft größter Wohnungsanbieter in Ingolstadt. Die Vergabe der 3.933 preisgebundenen Mietwohnungen erfolgt durch die Gesellschaft in enger Abstimmung mit dem städtischen Wohnungsamt. Daneben besitzt das Unternehmen 3.228 nicht preisgebundene Wohnungen, die ohne Zugangsbeschränkungen angemietet werden können.

Nahezu alle Wohnungen verfügen über einen neuzeitlichen Standard und entsprechen den heutigen Anforderungen der Wohnungsinteressenten.

2. Bestandsveränderungen in 2018

Die Gesellschaft bewirtschaftet zum Stichtag 31.12.2018 insgesamt 7.161 Mietwohnungen. Gegenüber dem Vorjahresendbestand mit 7.172 Wohnungen hat sich der Bestand per Saldo um 11 Einheiten verringert.

Folgende Veränderungen wurden vorgenommen:

Wohnungseinheiten (WE) zum 31.12.2017			7.172 WE
abzüglich			
Bestandsminderung wegen	Entmietung Stargarder Straße 19	1 WE	
	Entmietung Richard-Strauss-Str. 28	1 WE	
	Entmietung Goldknopfgasse 4		
	aufgrund eines Verkaufs	8 WE	
	Nutzungsänderung Goethestr. 133	1 WE	
			- 11 WE
Wohnungsendbestand zum 31.12.2018			<u>7.161 WE</u>

Bestandsminderung

Die Gesellschaft hatte in der Mieterversammlung vom 29.10.2015 bekanntgegeben, dass die beiden Bestandsgebäude Stargarder Straße 15, 15a, 17 und Stargarder Straße 19, 21 mit zusammen 40 Mietwohnungen abgebrochen werden, um an gleicher Stelle ca. 161 neue öffentlich geförderte Mietwohnungen errichten zu können. Im Zuge der Umsetzung waren bereits in 2016 22 und in 2017 weitere 17 Mietparteien ausgezogen. Lediglich eine noch verbliebene Mietpartei konnte erst im Jahr 2018 zum Auszug bewegt werden.

Ebenfalls zur Entmietung stand der mit Kaufurkunde vom 09.12.2015 erworbene Gebäudekomplex mit zwei Mietwohnungen an der Richard-Strauss-Straße 26 und 28 an. Hier konnte in 2017 eine Mieterin umgesetzt werden, die Umsetzung der zweiten Mietpartei erfolgte Anfang 2018.

Weiterhin wurde mit Verkaufsurkunde vom 20.12.2018 das Gebäude Goldknopfgasse 4 mit zusammen acht Mietwohnungen an die INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten GmbH & Co. KG veräußert. Die Besitzübergabe des Gebäudes erfolgte zum 31.12.2018.

Darüber hinaus wurde im Geschäftsjahr 2018 im Bestandsgebäude Goethestraße 133 eine Wohnung in eine Gewerbeeinheit umgewandelt.

3. Neubautätigkeit

Derzeit weist die aktuelle Vormerkliste rund 3.000 Mietinteressenten auf, wobei ca. 20 % als besonders dringliche Fälle einzustufen sind.

Im Herbst 2015 hatte der Aufsichtsrat der Gesellschaft auf die starke Nachfrage nach Wohnungen in Ingolstadt reagiert und das „Sonderbauprogramm Ingolstadt 2020“ ausgerufen. Dieser Auftrag war zwischenzeitlich mit den geplanten Bauprojekten auf 1.243 neue Mietwohnungen (Sonderbauprogramm 1.0) konkretisiert worden.

Darüber hinaus wurde im Herbst 2018 festgestellt, dass aufgrund des prognostizierten Bevölkerungszuwachses in Ingolstadt auch nach dem Ablauf des „Sonderbauprogrammes 1.0“ im Jahr 2021 zur ausreichenden Versorgung der Ingolstädter Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum weitere Neubauaktivitäten insbesondere im öffentlich geförderten, preisgünstigen Mietwohnungssegment notwendig sind. Hierzu wurde der Zeitraum für die Jahre 2022 bis 2026 konkretisiert und daraus ein erforderliches „Sonderbauprogramm 2.0“ mit 1.600 weiteren Mietwohnungen abgeleitet. Als Indikator für diesen dynamischen Prozess wurde die „Sozialwohnungsquote“ festgelegt, die von derzeit 8,4 % Marktanteil der geförderten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand in Ingolstadt kontinuierlich bis zum Jahr 2026 auf 11 % gesteigert werden soll.

Die deutliche Ausweitung des Mietwohnungsneubaues um insgesamt 2.843 Einheiten soll der hohen Nachfrage nach preisgünstigem und attraktivem Wohnraum in Ingolstadt sehr viel schneller und umfangreicher als bisher gerecht werden.

Davon wurden in den Jahren 2016 und 2017 bereits 410 Wohnungen gebaut und bezogen, bei weiteren 800 Wohnungen ist der Baubeginn erfolgt. Ab 2019 werden dann innerhalb der kommenden acht Jahre die weiteren geplanten 1.633 Wohnungen erstellt werden. Damit vergrößert die Gesellschaft ihren Wohnungsbestand bis zum Ende dieser intensiven Neubauphase auf voraussichtlich rund 9.600 Mietwohnungen.

Ein Großteil des Neubauprogramms der Gesellschaft wird mit 1.931 Einheiten als preisgünstiger, öffentlich geförderter Mietwohnraum errichtet. Weitere 475 Einheiten entfallen auf das freifinanzierte Wohnungssegment und ergänzend zählen 437 Wohnungen zur Zielsetzung „Junges Wohnen“ für Studenten, Praktikanten und Auszubildende.

Zusätzlich zu den vorgenannten Wohnungsbaumaßnahmen hat die Gesellschaft in 2018 eine Kindertagesstätte in Ingolstadt Mailing realisiert und bezugsfertig an den Nutzer übergeben. Ergänzend wird auch bei künftigen Wohnungsneubaumaßnahmen z. B. im Baugebiet Kreuzäcker in Ingolstadt-Oberhaunstadt, an der Fliederstraße sowie im Zusammenhang mit dem Bauprojekt Stargarder Straße der Bau von Kinderbetreuungseinrichtungen als Teil der Infrastrukturmaßnahmen durch die Gesellschaft vorgenommen werden.

Aufgabenschwerpunkte der Geschäftstätigkeit waren in 2018 der Erwerb weiterer Baugrundstücke, die projektweise Konkretisierung von im Sonderbauprogramm 1.0 geplanten 761 Mietwohnungen und daraus die Beantragung staatlicher Wohnungsbaufördermittel für insgesamt 480 geplante Mietwohnungen. Zusätzlich wurden im Berichtsjahr 2018 Städtebaufördermittel für Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen im Piusviertel sowie für Abbruchmaßnahmen im Piusviertel und im Augustinviertel beantragt.

Ursprünglich war in der Investitionsplanung für 2018 ein Investitionsvolumen von rund TEUR 67.000 vorgesehen. Aufgrund äußerst langwieriger Grundstückserwerbsverhandlungen und auch wegen nicht vorhersehbarer, umfangreicher bauordnungs- und genehmigungsrechtlicher Verfahren (vorhabenbezogene Bebauungspläne) sowie wegen der vorherigen

Errichtung von Ersatzflächen für abzubrechende größere PKW-Garagenanlagen konnten erst zum Jahresende 2018 neben den beiden bereits laufenden Wohnungsneubauvorhaben an der Hugo-Wolf-Straße und Fontanestraße weitere sechs Baustellen eröffnet werden. Deshalb hat sich das Investitionsvolumen für 2018 deutlich auf rund TEUR 26.600 reduziert.

Das Investitionsgeschehen der Gesellschaft stellt sich zum Jahresende 2018 wie folgt dar:

Grundstückserwerbe

44 WE	Stinnesstraße IWO	Kauf vom 09.10.2018	1.840 qm
161 WE	Stargarder Straße	Tausch vom 11.10.2018	374 qm
Neubaugelbiet	Hans-Stuck-Straße	Kauf vom 26.11.2018	4.304 qm
44 WE	Kreuzäcker B02	Kauf vom 20.12.2018	5.281 qm
14 WE	Kreuzäcker B03	Kauf vom 20.12.2018	<u>2.207 qm</u>
			14.006 qm
Neubaugelbiet	Hans-Stuck-Straße		
Kaufoption für eine weitere Fläche		Urk. vom 26.11.2018	6.936 qm

Mit grundbuchamtlichen Vollzug der vorgenannten Grundstückskaufverträge ist die Gesellschaft Eigentümerin aller von ihr im Sonderbauprogramm 1.0 benötigten Baugrundstücke. Gleichzeitig konnten in 2018 erste Baugrundstücke für das Sonderbauprogramm 2.0 im

Neubaugebiet Hans-Stuck-Straße erworben bzw. der Erwerb verbindlich vorbereitet werden. Die Gesamtkosten der Grundstückserwerbe in 2018 belaufen sich auf TEUR 9.514. Unverändert wie auch im Vorjahr ist ein starker Konkurrenzdruck einhergehend mit anhaltenden Preissteigerungen am Ingolstädter Grundstücksmarkt zu verzeichnen.

Neubauprogramm

a) In 2016 bezogene Neubaumaßnahmen:

Hinterangerstraße	81 Wohnungen	2 GE, 1 TG
Peisserstraße, I. BA	110 Wohnungen	1 TG
An der Donau, V. BA	15 Wohnungen	
Gustav-Adolf-Straße	24 Wohnungen	
Zwischensumme:	230 Wohnungen	2 GE, 2 TG

b) In 2017 bezogene Neubaumaßnahmen:

Peisserstraße, II. BA	80 Wohnungen	2 GE, 1 TG
An der Donau, VI. BA	55 Wohnungen	1 TG
Goethestraße 75 – 83, X. BA	45 Wohnungen	
Zwischensumme:	180 Wohnungen	2 GE, 2 TG

c) In 2018 fertiggestellte Neubaumaßnahmen:

Kita Mailing		1 Kita
Parkhaus Richard-Wagner-Straße		1 PH
Zwischensumme:	0 Wohnungen	1 Kita, 1 PH

d) Im Bau befindliche Wohnungsneubauten zum 31.12.2018

Hugo-Wolf-Straße	48 Wohnungen	1 TG
Fontanestraße	35 Wohnungen	2 TG
Gustav-Mahler-Straße	78 Wohnungen	3 GE, 1 TG
Südliche Ringstraße „Junges Wohnen“	237 Wohnungen	3 GE, 1 TG
Stargarder Straße	161 Wohnungen	1 GE, 1 TG
Fliederstraße	139 Wohnungen	2 GE, 1 PH
Am Kreuzäcker	58 Wohnungen	1 GE, 2 TG
Stinnesstraße IWO	44 Wohnungen	2 GE, 1 TG
Zwischensumme:	800 Wohnungen	12 GE, 9 TG, 1 PH

e) Neubaumaßnahmen in Planung für die Jahre 2019 bis 2021:

Prinz-Leopold-Straße 1	21 Wohnungen	4 GE, 1 TG
Wohnen Mailing	12 Wohnungen	1 TG
Zwischensumme:	33 Wohnungen	4 GE, 2 TG

Summe Sonderbauprogramm 1.0: 1.243 Wohnungen

sowie

f) Sonderbauprogramm 2.0 für die Jahre 2022 bis 2026:

geförderter Neubau	1.100 Wohnungen
freifinanzierter Neubau	300 Wohnungen
„Junges Wohnen“	200 Wohnungen

Summe Sonderbauprogramm 2.0: 1.600 Wohnungen

Für alle vorgenannten Neubauinvestitionsmaßnahmen wird die Gesellschaft im Zeitraum 2019 bis 2026 insgesamt rund TEUR 558.600 einsetzen.

4. Modernisierungstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2018 ist keine wesentliche **Modernisierungstätigkeit** erfolgt, zumal in früheren Jahren umfassende Wohngebäudemodernisierungen durchgeführt wurden.

Vielmehr werden die ursprünglich geplanten Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen in den beiden Gebieten „Soziale Stadt – Konradviertel und Augustinviertel“ mit insgesamt ca. TEUR 1.000 (jeweils TEUR 500) vom Jahr 2016 auf 2019 ff. verschoben.

Größere Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden wurden bereits in früheren Jahren abgeschlossen.

5. Betreuungstätigkeit

Die Gesellschaft hat in 2018 im Rahmen der **Verwaltungsbetreuung** für zwei Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) insgesamt 32 Wohnungen und 33 Garagen verwaltet. Gleichzeitig wurden für Dritte 39 Wohnungen, 16 Garagen und Tiefgaragen-Stellplätze einschließlich 4 oberirdischer Stellplätze betreut.

Seit 01.01.2002, dem Zeitpunkt der Verschmelzung mit der ehemaligen Bau- und Baulandbeschaffungsgesellschaft Ingolstadt mbH, verwaltet die Gesellschaft treuhänderisch das Gebäude Esplanade 29, den Sitz des städtischen Gesundheitsamtes. Der dazu abgeschlossene Mietvertrag mit der Stadt Ingolstadt war bis zum 31.12.2012 befristet und läuft in beiderseitiger Abstimmung ungekündigt weiter.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2018 die technischen Betreuungsleistungen innerhalb des Bürgerkonzerns der Stadt Ingolstadt sowie für das Peter-Steuart-Heim als auch für die Stiftung Heilig-Geist-Spital weitergeführt.

Im Zuge der Sanierungstätigkeit führt die Gesellschaft für die Stadt Ingolstadt Geschäftsbesorgungen in den Sanierungsgebieten „Soziale Stadt – Konradviertel und Augustinviertel“ durch. Hierfür bilden die ab 01.11.2006 für zunächst fünf Jahre abgeschlossenen Sanierungsträgerverträge die entsprechende Grundlage. Diese beiden Verträge waren in der Vergangenheit jeweils verlängert worden und haben nunmehr zum 31.12.2018 geendet.

6. Gesamtschau

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 hat die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH ihren ambitionierten Wachstumskurs fortgesetzt und weitere wesentliche Grundlagen zur Erreichung ihres Wachstumsziels erarbeitet. So konnte das geplante Sonderbauprogramm 1.0 mit insgesamt 1.243 Mietwohnungen nahezu vollständig durch detaillierte Bauplanungen konkretisiert und damit ein deutliches Zeichen zur Beruhigung des angespannten Ingolstädter Mietwohnungsmarktes gesetzt werden.

Die günstigen Anfangsmieten der vom Freistaat Bayern geförderten Neubaumaßnahmen sowie die moderaten Mietpreiserhöhungen während des Geschäftsjahres 2018 bei den Bestandswohnungen haben dazu beigetragen, dass die durchschnittliche monatliche Unternehmens-Nettokaltmiete je Quadratmeter Nutzfläche von Euro 5,45 im Vorjahr auf Euro 5,65 zum Ende des Geschäftsjahres 2018 angestiegen ist.

Damit liegt diese Unternehmensdurchschnittsmiete immer noch deutlich unter der Durchschnittsmiete der insgesamt 476 im Verband Bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. zusammengeschlossenen Mitgliedsunternehmen mit Euro 6,18 (Stand Anfang 2019).

Die Betriebsleistung stieg im Vorjahresvergleich um TEUR 2.384 auf TEUR 50.136 an; das entspricht einer Ertragssteigerung von rund 5,0 %. Die Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen erhöhten sich um TEUR 2.363 auf TEUR 47.070. Davon betreffen TEUR 46.130 (VJ TEUR 43.801) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Der Anstieg um TEUR 2.329 entfällt mit TEUR 929 auf Neubezüge, mit TEUR 934 auf Mieterhöhungen und mit TEUR 466 auf Umlageerhöhungen. Die Bestandsveränderungen aus Heiz- und Betriebskosten (Nebenkosten) liegen mit TEUR 327 auf Vorjahresniveau (TEUR 329).

In den sonstigen betrieblichen Erträgen mit TEUR 1.319 sind insbesondere Verkaufsgewinne aus dem Anlageverkauf des Gebäudes Goldknopfgasse 4 (TEUR 452) sowie ein Zuschuss aus der Städtebauförderung über den Abbruch der Wohngebäude Stargarder Straße (TEUR 588) enthalten. Im Vorjahr wurden Anlagenverkaufsgewinne von TEUR 852 erzielt.

Bei den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung haben sich die Betriebs- und Heizkosten im Wesentlichen aufgrund der Ganzjahresauswirkungen der Neubaubezüge in 2017 von TEUR 11.982 des Vorjahres 2017 um TEUR 544 auf TEUR 12.526 in 2018 erhöht.

Im gleichen Zeitraum stiegen die an Reparaturfirmen beauftragten Instandhaltungsleistungen aus 2017 mit TEUR 2.995 um TEUR 683 wegen Erneuerung von drei Heizanlagen sowie drei Aufzugsanlagen und verstärktem Einsatz des Badsanierungstrupps bei Wohnungsrenovierungen im Zuge der Wiedervermietung auf TEUR 3.678 in 2018. Ein Anstieg war bei den Personalkosten aufgrund von Tarifierhöhungen um TEUR 213 sowie wegen Personalneueinstellungen um TEUR 83 und einer Neueinstellung in die Rückstellung für Altersteilzeit um TEUR 38 zu verzeichnen. Die Personalausgaben erhöhten sich deshalb von TEUR 8.849 um TEUR 334 auf TEUR 9.183 in 2018. Die Abschreibungen stiegen wegen des Substanzzuwachses infolge der Neubautätigkeit vom Vorjahreswert mit TEUR 10.540 um TEUR 316 auf TEUR 10.856 in 2018 an. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich insbesondere wegen Abbruchkosten und Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen (zusammen TEUR 927; VJ TEUR 213) von TEUR 2.442 um TEUR 678 auf TEUR 3.120 im Geschäftsjahr erhöht. Das höhere steuerliche Ergebnis wirkte sich in 2018 durch einen Anstieg der Körperschaft- und Gewerbesteuer um TEUR 15 auf TEUR 204 aus. Die sonstigen Steuern haben sich im Geschäftsjahr 2018 geringfügig um TEUR 2 auf insgesamt TEUR 24 erhöht. Das Zinsergebnis liegt trotz eines um TEUR 8.153 gestiegenen durchschnittlichen Kreditbestands aufgrund der günstigen Zwischenfinanzierungszinsen und Refinanzierungskosten bei auslaufenden Zinsbindungen mit TEUR 4.532 auf Vorjahresniveau (VJ TEUR 4.558).

Der gesamte Betriebsaufwand hat sich in 2018 im Wesentlichen durch höhere Instandhaltungsaufwendungen, höhere Abbruchkosten, gestiegene Betriebs- und Heizkosten, einen Zuwachs bei den Abschreibungen und gestiegene Personalkosten auf TEUR 45.129 (VJ TEUR 42.564) erhöht.

Das Jahresergebnis der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH für 2018 erreichte somit aus der Gegenüberstellung der Gesamtsumme aller Erträge zur Gesamtsumme aller Aufwendungen einen Wert von TEUR 5.008 (VJ TEUR 5.189).

Als Sondereffekte wirkten sich in 2018 insbesondere Verkaufsgewinne aus Grundstücksverkäufen mit TEUR 452 (VJ TEUR 852) sowie ein vereinnahmter Zuschuss für Abbruchkosten mit TEUR 588 (VJ TEUR 0) aus; demgegenüber standen Abbruchkosten in Höhe von TEUR 787 (VJ TEUR 191) sowie Abgangsverluste bzw. im Vorjahr außerplanmäßige Abschreibungen wegen nicht realisierbarer Bauprojekte mit TEUR 93 (VJ TEUR 145).

Bereinigt um diese Sondereffekte liegt das Ergebnis 2018 in Höhe von TEUR 4.848 um TEUR 176 über dem bereinigten Vorjahresergebnis von TEUR 4.673.

Die Finanzkraft des Unternehmens zeigt sich im „Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit“. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist trotz eines um TEUR 181 niedrigeren Jahresüberschusses im Wesentlichen aufgrund von höheren Abschreibungen in Höhe von TEUR 316 von TEUR 15.868 im Vorjahr um TEUR 321 auf TEUR 16.189 in 2018 gestiegen.

Die Gesamtkapitalrendite erreichte 2,3 % (VJ 2,5 %). Die Eigenkapitalrendite lag mit 5,4 % (VJ 6,0 %) auch in 2018 über dem strategischen Zielkorridor von 3,5 % bis 4,0 %.

III. Wirtschaftliche Lage

1. Ertragslage

Das für 2018 geplante Ergebnis in Höhe von TEUR 3.845 wurde um TEUR 1.163 übertroffen. Im Wesentlichen ist dies zurückzuführen auf über Plan liegende Gewinne aus Immobilienverkäufen (TEUR 272), niedrigeren Personalkosten (TEUR 168) sowie geringere Zinslasten infolge von Umschuldungen und niedrigerem Zinsniveau (TEUR 719).

2. Vermögenslage

Die Vermögenslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten folgendes Bild:

Vermögensstruktur	<u>2016</u> TEUR	<u>2017</u> TEUR	<u>2018</u> TEUR
Langfristiges Anlagevermögen	366.899	378.048	391.295
Verkaufsobjekte	1.839	1.839	1.839
Abgegrenzte Heiz-/Betriebskosten	9.784	10.113	10.440
Vorräte, Forderungen, Abgrenzungen	1.659	1.398	2.738
Liquide Mittel	551	5.932	2.149
Gesamtvermögen - Bilanzsumme	380.732	397.330	408.461

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr von TEUR 397.330 per Saldo um TEUR 11.131 auf insgesamt TEUR 408.461 investitionsbedingt erhöht.

Neben dem Zugang weiterer wohnungswirtschaftlicher EDV-Programme mit TEUR 62 und nach Abzug der planmäßigen Abschreibung in Höhe von TEUR 51 ist die Position „Immaterielle Vermögensgegenstände“ mit einem Restbuchwert von TEUR 147 (VJ TEUR 136) in der Bilanz angesetzt.

Das Sachanlagevermögen stieg investitionsbedingt in 2018 um TEUR 13.218 (3,5 %) auf TEUR 390.936. Den Investitionen von TEUR 26.432 stehen vereinnahmte Zuschüsse von TEUR 1.843, Abgänge zu Buchwerten mit TEUR 566 sowie Abschreibungen von TEUR 10.805 gegenüber. Die Investitionen betreffen mit TEUR 9.514 Grundstückserwerbe sowie mit TEUR 16.642 die Errichtung von Gebäuden.

Die Sonstigen Ausleihungen (Arbeitgeberdarlehen) haben sich durch Neuausreichungen von TEUR 99 und planmäßigen Rückzahlungen mit TEUR 80 von TEUR 193 aus 2017 auf TEUR 212 in 2018 erhöht.

Die Verkaufsobjekte in Höhe von TEUR 1.839 betreffen 10 zum Verkauf bestimmte Tiefgaragenstellplätze sowie das aufgrund einer fiduziarischen Treuhänderschaft verwaltete und zum Verkauf bestimmte Grundstück Esplanade 29 (Gesundheitsamt). Demgegenüber stehen kurzfristige Verbindlichkeiten aus dem schuldrechtlichen Herausgabeanspruch an die Treugeber in Höhe von TEUR 1.464.

Abgegrenzte Betriebs- und Heizkosten mit TEUR 10.440 sind aufgrund der noch fehlenden Abrechnung als unfertige Leistungen bilanziert.

Die übrigen Vorräte, die Forderungen und die Abgrenzungen haben sich um TEUR 1.340 auf TEUR 2.738 erhöht. Darin enthalten sind mit TEUR 878 Forderungen aus dem Verkauf der Goldknopfgasse 4 sowie im Vorjahresvergleich mit TEUR 600 höhere sonstige Vermögensgegenstände, die im Wesentlichen einen zugesagten Zuschuss aus Städtebaufördermittel für den Abbruch der Wohngebäude Stargarder Straße betreffen. Die Ende 2017 ausgewiesenen liquiden Mittel mit TEUR 5.932 wurden investitionsbedingt im Geschäftsjahr 2018 um TEUR 3.784 auf einen Liquiditätsendbestand zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 2.148 reduziert.

3. Finanzlage

3 a. Kapitalstruktur

Für die Kapitalstruktur der Gesellschaft ergibt sich folgendes Bild:

Kapitalstruktur	<u>2016</u> TEUR	<u>2017</u> TEUR	<u>2018</u> TEUR
Eigenkapital	84.632	89.821	94.828
Langfristiges Fremdkapital	205.910	214.183	217.368
Mittelfristiges Fremdkapital	18.936	22.033	23.095
Sonstiges kurzfristiges Fremdkapital	71.254	71.293	73.170
Gesamtkapital - Bilanzsumme	380.732	397.330	408.461

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Gesellschaft verfügt mit einem Eigenkapitalanteil zum 31.12.2018 in Höhe von TEUR 94.828 und mit einer Quote von 23,2 % an der Bilanzsumme über eine branchenübliche, angemessene Eigenkapitalausstattung. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen überwiegend langfristige Objektfinanzierungen.

3 b. Finanzierung

Die Erhöhung des langfristigen Fremdkapitals resultiert korrespondierend aus Darlehens-
valutierungen für die Neubaumaßnahmen. Der Anstieg bei den sonstigen Verbindlichkeiten um
TEUR 4.183 leitet sich im Wesentlichen aus einem Grundstückserwerb ab.

Für die Investitionstätigkeit (TEUR 18.860) sowie für Zinszahlungen (TEUR 4.462) und für die planmäßigen Kredittilgungen (TEUR 5.369) ergab sich ein Mittelbedarf von TEUR 28.691. Dieser konnte in Höhe von TEUR 16.189 über Zuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit gedeckt werden. Zur weiteren Finanzierung wurden bis Ende 2018 Kredite in Höhe von TEUR 8.718 aufgenommen sowie der Liquiditätsbestand um TEUR 3.784 abgebaut. Der Kreditbestand stieg gegenüber dem Vorjahr auf TEUR 289.968.

3 c. Liquidität

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit vor Tilgungen in Höhe von TEUR 16.189, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit mit TEUR 18.860 und Abflüssen aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR 1.113 zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Abfluss von Zahlungsmitteln in Höhe von TEUR 3.784. Zuzüglich des Anfangsbestandes an Finanzmittel in Höhe von TEUR 5.932 ergibt sich zum 31.12.2018 ein Zahlungsmittelendbestand mit insgesamt TEUR 2.148.

Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist zufriedenstellend, es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen ausreichend Kreditlinien zur Verfügung. So war der bestehende Kreditrahmen in Höhe von TEUR 25.000 zum Bilanzstichtag 31.12.2018 mit TEUR 23.422 nicht beansprucht.

Die Zahlungsbereitschaft der Gesellschaft war im Berichtsjahr jederzeit gegeben und ist auch für die Zukunft gesichert. Die Finanzverhältnisse der Gesellschaft sind geordnet.

IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>
Gesamtkapitalrentabilität in %	2,20	2,45	2,34
Eigenkapitalquote in %	22,23	22,61	23,22
Eigenkapitalrentabilität in %	4,33	5,95	5,42
Durchschnittliche Wohnungsmiete in EUR/m ² /mtl.	5,11	5,45	5,65
Mietausfallquote in %	1,93	2,29	1,86
Leerstandsquote in % (Abbruch, Sanierung)	0,85	1,00	0,56
Fluktuationsquote in %	5,14	4,35	4,88
Instandhaltungskosten in EUR je m ² Mietfläche	14,03	13,89	15,78

Organisationsstruktur

(Stand jeweils zum 31.12.)	2017		2018	
	gesamt	davon Teilzeit	gesamt	davon Teilzeit
Verwaltungsangestellte	85	21	85	24
Beschäftigte in Regiebetrieben	68	7	67	6
Hauptamtliche Beschäftigte zuzüglich	153	28	152	30

Geringfügig Beschäftigte und Mitarbeiter für „Soziale Stadt“	23	22	22	18
Gesamt*	176	50	174	48

(* in der Gesamtanzahl ist 1 (Vorjahr: 2) Arbeitnehmer enthalten, der sich in der Freistellungsphase der Altersteilzeit befindet)

Umweltaspekte

Unverändert legt die Gesellschaft ein großes Augenmerk auf die Verbesserung der Energiebilanz im Zuge der umfassenden Neubau- und Modernisierungstätigkeit. Gleichzeitig zielen ergänzende Maßnahmen auf die Optimierung und Reduzierung des übrigen Betriebskostenaufwandes ab.

Der Gesellschaft gelingt es seit Jahren, den mit der seit dem 01. Oktober 2009 geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 geforderten Jahresprimärenergiebedarf bei Neubaumaßnahmen um zirka 30 Prozent zu unterbieten. Zuletzt wurde seitens des Gesetzgebers im Zuge des Klimaschutzes die Neugestaltung dieser Energieeinsparverordnung (EnEV) ab 1. Januar 2016 vorgenommen. Damit liegen die erneut reduzierten Energiebedarfszahlen im Bereich derjenigen Werte, die von der Gesellschaft bislang bereits auf freiwilliger Basis umgesetzt wurden.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Die stabilen Finanzmärkte und der anhaltende Aufschwung in Verbindung mit einem verhaltenen Inflationsanstieg im Jahr 2018 lassen auch weiterhin positive Prognosen für die gesamte Wirtschaft und den Arbeitsmarkt zu.

Für die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH waren diese Aussichten in Verbindung mit der bundesweit herausragenden Prosperität des Wirtschaftsstandortes Ingolstadt und seiner kontinuierlich und rasant wachsenden Bevölkerungszahl unverändert Anlass, die eingeschlagene Neubaustrategie zu forcieren und insbesondere die geplanten Bauprojekte zu konkretisieren.

Wie auch in den Vorjahren trägt eine umfangreiche Neubautätigkeit durch private Bauherren, aber auch durch gewerbliche Bauträger zur Angebotsvergrößerung im exklusiven Wohnungseigentumsbereich bei.

Deshalb setzt die Gesellschaft mit ihrem geplanten Bauprogramm wesentlich auf die Errichtung preisgünstiger, öffentlich geförderter Mietwohnungen. Mit diesen zusätzlichen Neubaumaßnahmen soll erreicht werden, dass der infolge einer hohen Zuwanderung ohnehin schon angespannte Wohnungsmarkt allmählich gedämpft werden kann.

Zu den in Ingolstadt ohnehin ausreichend vorhandenen Wohnungsinteressenten werden aufgrund einer gesetzlichen Änderung weitere Bewerber für eine preisgünstige, öffentlich geförderte Mietwohnung hinzukommen. So hat der Freistaat Bayern seit 1. Mai 2018 die Einkommensgrenzen für den geförderten Mietwohnungsbau deutlich angehoben, so dass von bislang rund 47 % aller Haushalte nunmehr künftig nahezu 60 % aller wohnungssuchenden Haushalte in den Genuss eines Wohnberechtigungsscheines kommen werden. Feststellbar ist, dass dieser zusätzliche Nachfrageaspekt erst nach hinreichender Information und Aufklärung einsetzen wird.

Zusammenfassend gilt für das Geschäftsjahr 2019 die Zielvorgabe, den Ausbau des Wohnraumangebots insbesondere im preisgünstigen Mietsegment weiter voranzutreiben. Dazu werden zwei Neubaumaßnahmen mit zusammen 83 Wohneinheiten bezugsfertig gestellt.

Die Gesellschaft wird in 2019 die bereits laufenden acht Baustellen mit insgesamt 800 sowie zwei in Planung befindliche Neubauprojekte mit weiteren 33 Wohnungen fortführen und durch zusätzlichen Baulanderwerb das Sonderbauprogramm 2.0 für die Jahre ab 2022 planmäßig vorbereiten.

Die Betriebserträge werden sich auch im Geschäftsjahr 2019 nahezu konstant auf einer Höhe von rund TEUR 50.031 belaufen. Demgegenüber wird mit einem Anstieg der Betriebsaufwendungen auf rund TEUR 45.753 gerechnet. Neben höheren Gebäudeabschreibungen (TEUR 146) sowie Personalaufwendungen (TEUR 232) ist dies auf das um TEUR 140 höhere Instandhaltungsbudget zurückzuführen. Die Gesellschaft rechnet deshalb für das Jahr 2019 mit einem Jahresüberschuss von rund TEUR 4.278.

II. Risikobericht

1. Risikomanagementsystem

Zur aktiven Überwachung und Steuerung der Risiken hat die Gesellschaft seit dem Jahr 2002 ein Risikofrühwarnsystem installiert.

2. Risiken

Im Rahmen der detaillierten Einzelrisikobetrachtung legt die Gesellschaft ihre Hauptbeobachtungsschwerpunkte auf die Entwicklung in den einzelnen Geschäftsfeldern, auf externe Einflüsse sowie auf organisatorische Entwicklungen im Unternehmen. Dazu setzt sich ein Risikokomitee, bestehend aus den Entscheidungsträgern des Unternehmens, regelmäßig zusammen, um möglicherweise eingetretene Veränderungen in Einzelrisiken neu zu bewerten. Die Gesellschaft hat bereits in 2015 eine eigene Controlling-Stelle implementiert und dabei den Schwerpunkt auf das Baukostencontrolling festgelegt.

Liquiditätsrisiko

Besonderes Augenmerk gilt der Gewährleistung der jederzeitigen Zahlungsbereitschaft. Vor dem Hintergrund einer deutlich verstärkten Neubautätigkeit werden an die Liquidität der Gesellschaft besonders hohe Anforderungen gestellt. Dazu nutzt die Gesellschaft neben der Selbstfinanzierung, also erwirtschaftete Gewinne für Investitionszwecke im Unternehmen zu halten, auch frei gewordene Beleihungsspielräume bei bereits entschuldeten Bestandsimmobilien. Ferner nimmt die Gesellschaft entsprechend der gestiegenen Investitionstätigkeit in verstärktem Maße Möglichkeiten zur kurzfristigen Kapitalbereitstellung in Anspruch.

Risiko von Baupreissteigerungen

Der Wohnungsneubau profitiert gegenwärtig davon, dass Wohnimmobilien infolge der Finanzkrise als weitgehend sichere und werterhaltende Kapitalanlage gelten. Aufgrund der hohen Kapazitätsauslastungen und der vollen Auftragsbücher waren deshalb im Geschäftsjahr 2018 wie auch schon im Vorjahr insbesondere bei den Rohbaugewerken Baupreissteigerungen zu verzeichnen. Diese Baukostensteigerungen können bei freifinanzierten Wohnungen über höhere Anfangsmieten und bei öffentlich geförderten Wohneinheiten durch höhere Mieteinnahmen während des Bewirtschaftungszeitraumes abgedeckt werden.

Gleichzeitig wird die Gesellschaft durch innovative Bauplanung, strategische Baukostensteuerung und den verstärkten Einsatz modularer bzw. serieller Bauweisen Maßnahmen ergreifen, um zukunftsweisende Ansätze zur Baukostendämpfung zu schaffen.

Negatives Zinsänderungsrisiko

Eine Erhöhung des allgemeinen Zinsniveaus und somit ein Anstieg der Kosten der Baufinanzierungen hätten negative Auswirkungen auf das Jahresergebnis der Gesellschaft. Die Gesellschaft nutzt daher aktiv das aktuell niedrige Zinsniveau um sich günstig zu refinanzieren und dabei durch möglichst lange Zinsbindungslaufzeiten das Risiko von negativen Zinsänderungen gering zu halten.

Die Umsetzung des umfangreichen Neubauprogramms stellt eine Herausforderung an die personelle und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Unternehmens dar. Die Gesellschaft ist sich daher ihrer unternehmerischen Verantwortung bewusst. Im Rahmen seines zielgerichteten, nachhaltigen Handelns legt das Unternehmen großes Augenmerk darauf, die Aspekte der sozialen Verpflichtung mit den ökonomischen Erfordernissen und den ökologischen Anforderungen sowie dem baukulturellen Auftrag ausgewogen zu berücksichtigen.

Nach heutigem Kenntnisstand bestehen insgesamt keine den Bestand des Unternehmens gefährdenden Risiken.

III. Chancenbericht

Die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem im preisgünstigen Segment – ist auf dem Ingolstädter Wohnungsmarkt nach wie vor sehr groß. Dies wird durch die ohnehin schon hohe Zahl von rund 3.000 bei der Gesellschaft vorgemerkten Wohnungsinteressenten bestätigt und sich in Folge der Anhebung der Einkommensgrenzen für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau sogar noch weiter verstärken.

Die positive Bevölkerungsentwicklung in Ingolstadt wird laut Prognosen renommierter Institute auch in den nächsten Jahren weiter anhalten, so dass mit einer ungebrochen hohen Nachfrage nach attraktivem Wohnraum gerechnet werden kann. Weitere grundlegende Faktoren, die den Wohnungsmarkt beeinflussen, sind der demografische Wandel, die Zuwanderung nach Deutschland und die sich verändernden Strukturen, wie z. B. eine Zunahme von Single-Haushalten. Vor allem eine steigende Zahl von berechtigten Haushalten, die eine öffentlich geförderte Mietwohnung anmieten dürfen sowie Alleinerziehende und ältere Personen sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen.

Die zukunftsorientierte Bestandsbewirtschaftung in Verbindung mit differenzierten Neubauplanungen der Gesellschaft wird sich deshalb unverändert an der Aufgabe orientieren, den vielen Ingolstädter Bürgerinnen und Bürgern in den Wohnungen der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH gutes, sicheres und preisgünstiges Wohnen anbieten zu können.

Dazu hat die Gesellschaft bereits in den vergangenen Jahren in umfassende Bestandserhaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen investiert, um auch in Zukunft den hohen Versorgungsauftrag zugunsten vieler Ingolstädter Bürgerinnen und Bürger mit einem insgesamt ansprechenden Wohnungsbestand zuverlässig leisten zu können. Zusätzlich wird die Gesellschaft in den Jahren bis 2022 noch deutlich stärker als bisher neuen, attraktiven und bezahlbaren Wohnraum errichten. Für den Anschlusszeitraum von 2022 bis ca. 2026 wird die Gesellschaft eine kontinuierliche, bedarfsorientierte Neubauleistung von jährlich 320 preisgünstigen Mietwohnungen weiterführen, um damit die langfristige Wachstumsentwicklung des Regionalzentrums Ingolstadt zu unterstützen.

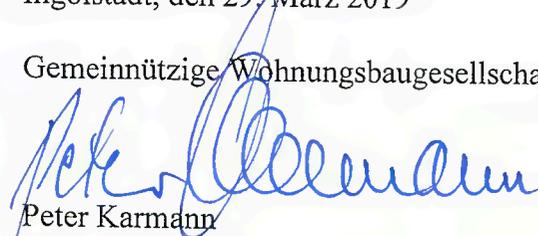
IV. Gesamtaussage

Die Gesellschaft konnte sich in der Vergangenheit aufgrund des attraktiven Immobilienbestandes sowie der günstigen Mietkonditionen gut entwickeln. Die stabilen Ertragskennzahlen geben in Verbindung mit der hohen Finanzkraft der Gesellschaft die Möglichkeit, auch in einem herausfordernden Umfeld den finanziellen Raum für künftige Investitionen sicherzustellen. Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 wurde die Risikosituation der Gesellschaft kontinuierlich und transparent aufbereitet und hat durch das implementierte, systematische Risikomanagement wesentlich dazu beigetragen, die Gesamtrisiken effizient zu steuern. Das seit Jahren kontinuierliche Bevölkerungswachstum in Ingolstadt und die daraus resultierende hohe Nachfrage nach Wohnraum bieten ausreichend Chancen, um die strategischen Volumen- und Ertragsziele zu erreichen.

Die Ausrichtung an Nachhaltigkeitszielen stellt sicher, dass die Gesellschaft über die Einhaltung gesetzlicher Anforderungen hinaus die Erwartungen ihrer Mieter erfüllen wird.

Ingolstadt, den 29. März 2019

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH


Peter Karmann
Geschäftsführer

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den 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 der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den 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 Unternehmen 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 der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den 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 der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft 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 der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den 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 der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern 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 der Gesellschaft 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 die Gesellschaft ihre 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 der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern 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.

Ingolstadt, 24. Mai 2019



RSV

Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Steuerberatungsgesellschaft

Adelheid Ruhl

Wirtschaftsprüferin

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.



Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2018 die ihm durch Gesetz und Gesellschaftsvertrag übertragenen Aufgaben wahrgenommen und sich sowohl in den Sitzungen, mittels der Quartalsberichte als auch durch die Geschäftsleitung über die Lage und den Geschäftsverlauf der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH berichten lassen. Gegenstände der regelmäßigen mündlichen und schriftlichen Berichterstattungen waren neben der Gesamtlage des Unternehmens auch Einzelfragen von größerer Bedeutung. Schwerpunkte der Beratungen waren die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens sowie die Investitions-, Finanz-, Vermögens-, Liquiditäts- und Ertragslage.

Zudem hat sich der Aufsichtsrat in einer Rundfahrt selbst vom ordentlichen Zustand der gesellschaftseigenen Wohngrundstücke in Kenntnis gesetzt.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden in sechs Sitzungen sowie einer Sitzung im schriftlichen Umlaufverfahren die erforderlichen Beschlüsse weitgehend einstimmig gefasst. Der Aufsichtsrat hat sich in den Sitzungen von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. In der im Zusammenhang mit der Aufsichtsratssitzung am 15. Juni 2018 abgehaltenen Gesellschafterversammlung wurde der Jahresabschluss 2017 festgestellt, die Verwendung des Bilanzgewinnes 2017 beschlossen und die Organe entlastet.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 und der Lagebericht für 2018 wurden von der Ingolstädter Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und Steuerberatungsgesellschaft RSV Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Auftragsgemäß umfasste die Prüfung auch die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Haushaltsgrundsätzegesetz. Der Aufsichtsrat hat das Prüfungsergebnis in seiner Sitzung vom 26.06.2019 vom Abschlussprüfer entgegengenommen.

Nach eigener Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen.

Er schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresabschluss zum 31.12.2018 festzustellen und den Lagebericht 2018 zu genehmigen. Der Aufsichtsrat schlägt entsprechend dem Vorschlag der Geschäftsführung vor, den Bilanzgewinn 2018 in Höhe von Euro 4.507.095,65 den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Der Aufsichtsrat spricht der Geschäftsleitung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH seinen Dank und die Anerkennung für die vorbildlich geleistete Arbeit im Berichtsjahr 2018 aus.

Ingolstadt, den 26. Juni 2019

Der Aufsichtsratsvorsitzende

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister