Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH
Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktivseite

			Geschäftsjahr		Vorjahr
			EUR	EUR	EUR
A.	**Anlagevermögen**				
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**				
	Entgeltlich erworbene Software		229.561,09		119.425,66
	Geleistete Anzahlungen		20.000,00		20.000,00
				249.561,09	
II.	**Sachanlagen**				
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		424.567.511,37		431.294.869,17
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		5.692.910,23		5.878.198,45
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten		18.581.309,63		19.881.848,76
4.	Technische Anlagen und Maschinen		287.880,60		209.088,67
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung		1.519.153,21		1.633.751,30
6.	Anlagen im Bau		53.432.345,56		33.842.695,05
				504.081.110,60	492.740.451,40
III.	**Finanzanlagen**				
	Sonstige Ausleihungen			229.714,60	210.561,86
				504.560.386,29	493.090.438,92
B.	**Umlaufvermögen**				
I.	**Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**				
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten		9.555.437,69		1.810.488,08
2.	Unfertige Leistungen		13.726.369,08		14.762.075,39
3.	Andere Vorräte		131.737,07		136.824,75
				23.413.543,84	16.709.388,22
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**				
1.	Forderungen aus Vermietung		460.124,12		238.548,59
2.	Forderungen aus Betreuungstätigkeit		29.950,76		55.665,29
3.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		113.441,53		55.971,07
	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	11.102,64			(11.702,64)
4.	Sonstige Vermögensgegenstände		1.715.623,00		964.611,78
	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	176.736,31			(117.538,9)
				2.319.139,41	1.314.796,73
III.	**Flüssige Mittel**				
	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten			785.880,46	330.398,17
				26.518.563,71	18.354.583,12
C.	**Rechnungsabgrenzungsposten**				
1.	Geldbeschaffungskosten		199.017,40		191.429,78
2.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten		6.196.810,34		6.153.212,36
				6.395.827,74	6.344.642,14
	Bilanzsumme			**537.474.777,74**	517.789.664,18

Anlage 1/2

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH
Bilanz zum 31. Dezember 2025

Passivseite

			Geschäftsjahr		Vorjahr
			EUR	EUR	EUR
A.	**Eigenkapital**				
I.	Gezeichnetes Kapital		41.819.646,00		41.819.646,00
	Nennbetrag eigener Anteile		-11.490.915,00		-11.490.915,00
	Ausgegebenes Kapital			30.328.731,00	30.328.731,00
II.	**Gewinnrücklagen**				
1.	Satzungsmäßige Rücklage		12.002.976,72		11.515.881,84
2.	Andere Gewinnrücklagen		82.000.024,02		76.642.627,03
				94.003.000,74	88.158.508,87
III.	**Bilanzgewinn**			4.383.853,99	5.357.396,99
				128.715.585,73	123.844.636,86
B.	**Rückstellungen**				
1.	Steuerrückstellungen		426.984,00		14.756,00
2.	Sonstige Rückstellungen		2.113.066,24		1.600.134,75
				2.540.050,24	1.614.890,75
C.	**Verbindlichkeiten**				
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		346.165.250,51		316.592.227,10
	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	17.737.511,72			(11.409.310,04)
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		37.775.599,48		53.758.611,97
	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	11.761.191,55			(35.730.105,57)
3.	Erhaltene Anzahlungen		17.131.376,60		16.536.790,17
	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	17.131.376,60			(16.536.790,17)
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
	a) Verbindlichkeiten aus Vermietung		38.094,71		20.544,52
	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr		(33.188,15)		(15.637,96)
	b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen		2.515.617,47		2.881.821,83
	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr		(2.515.617,47)		(2.881.821,83)
5.	Sonstige Verbindlichkeiten		1.558.611,34		1.529.266,11
	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	1.558.611,34			(1.529.266,11)
	davon aus Steuern	62.324,58			(43.381,44)
				405.184.550,11	391.319.261,70
D.	**Rechnungsabgrenzungsposten**			**1.034.591,66**	1.010.874,87
	Bilanzsumme			**537.474.777,74**	517.789.664,18

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2025

			Geschäftsjahr		Vorjahr
			EUR	EUR	EUR
1.	Umsatzerlöse				
a)	Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit		64.507.872,29		61.899.778,18
b)	Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit		19.440,00		15.239,88
c)	Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen		404.366,75		195.932,23
				64.931.679,04	62.110.950,29
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen			-1.035.706,31	462.587,81
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen			2.201.451,78	2.034.786,07
4.	Sonstige betriebliche Erträge			314.588,70	1.959.174,30
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a)	Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit			23.955.192,67	24.321.062,60
	Rohergebnis			**42.456.820,54**	42.246.435,87
6.	Personalaufwand				
a)	Löhne und Gehälter		9.382.216,80		9.090.399,47
b)	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		2.788.642,81		2.625.388,96
				12.170.859,61	11.715.788,43
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		14.388.438,16		14.542.122,94
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen			3.512.862,96	3.298.032,70
9.	Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens			1.162,04	879,58
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			126.618,53	6.076,71
	davon Erträge aus der Abzinsung	8.439,08			(1.125,69)
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen			6.122.054,81	6.018.642,16
	davon Aufwendungen aus der Aufzinsung	5.487,75			(5494,52)
12.	Steuern vom Einkommen und Ertrag			1.463.787,87	708.717,54
13.	**Ergebnis nach Steuern**			**4.926.597,70**	5.970.088,39
14.	Sonstige Steuern			55.648,83	17.425,07
15.	**Jahresüberschuss**			**4.870.948,87**	5.952.663,32
16.	**Einstellung in satzungsmäßige Rücklagen**			487.094,88	595.266,33
17.	**Bilanzgewinn**			**4.383.853,99**	5.357.396,99

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

Anhang für das Geschäftsjahr 2025

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 Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsbauunternehmen aufgestellt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB gewählt. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Die Gliederung des Jahresabschlusses entspricht den Bestimmungen der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen angesetzt. Zudem beinhalten die immateriellen Vermögensgegenständen eine geleistete Anzahlung für Software in Höhe von TEUR 20,0 (Vorjahr TEUR 20,0), welche keiner planmäßigen Abschreibung unterliegt.

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 209,0 (Vorjahr TEUR 219,0). 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 in Höhe von TEUR 1.534,2 (Vorjahr TEUR 2.955,9) wurden im Geschäftsjahr 2025 ausschließlich erfolgsneutral behandelt und von den Anschaffungskosten abgezogen. Außerdem wurde ein Zuschuss in Höhe von TEUR 7.872,6 (Vorjahr TEUR 221,4) von den Anschaffungskosten Anlagen im Bau abgezogen. Es erfolgte zudem die Umbuchung in Höhe von TEUR 34,0 von Anschaffungskosten eines Grundstücks in das Umlaufvermögen Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten.

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 nicht übersteigen. Für Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten netto mehr als TEUR 0,25 und bis zu TEUR 0,8 betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst und anschließend im Anlagenspiegel 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. 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 unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten 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, da 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 sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen. Der Ansatz erfolgt in Höhe des Erfüllungsbetrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Die sonstigen Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz lt. Rückstellungsabzinsungsverordnung der Bundesbank abgezinst. Bei der Berechnung der Rückstellungen wurden, soweit notwendig, zukünftige Preis- und Kostensteigerungen mit einbezogen.

Die größte Rückstellung aus dem Personalbereich wurde für den Urlaubsanspruch der Arbeitnehmer in Höhe TEUR 395,5 (Vorjahr TEUR 376,8) und zudem für die Überstundenansprüche der Arbeitnehmer in Höhe von TEUR 178,6 (Vorjahr TEUR 168,1) gebildet.

Weiter ist einer der größten Rückstellungen die Rückstellung für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 422,0 (Vorjahr TEUR 0,0) und die Rückstellung für unterlassene Instandhaltungsarbeiten in Höhe von TEUR 388,3 (Vorjahr TEUR 200,3).

Die Rückstellungen für Jubiläumsverpflichtungen werden für alle in der Betriebsvereinbarung betreffenden Mitarbeiter gebildet. Die Berechnung wird für alle Mitarbeiter ab einer Betriebszugehörigkeit von fünf Jahren durchgeführt. Es werden nur erreichbare Betriebsjubiläen bei der Rückstellungsbildung berücksichtigt. Die Bewertung erfolgte unter Zugrundelegung der Betriebszugehörigkeit der Mitarbeiter mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen des 7-Jahresdurchschnitts gemäß § 253 Abs. 2 HGB für die Zeitreihe Dezember 2025.

Die Altersteilzeitrückstellung wurde entsprechend den Vorgaben des IDW RS HFA 3 gebildet. Die Rückstellung für die Erfüllungsrückstände und die Aufstockungsbeträge wurden entsprechend eines versicherungsmathematischen Gutachtens passiviert. Die Abzinsung erfolgte mit dem bei einer gerundeten Restlaufzeit der Altersteilzeitverträge von der Deutschen Bundesbank herausgegebenen Zinssatz von 1,82 % (Vorjahr 1,50 %) über die jeweils noch verbleibende Restlaufzeit der Rückstellung. Des Weiteren wurde bei der Bemessung der Rückstellung ein Gehaltstrend von 3,1 % p.a. angenommen.

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 2025

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														
Geleistete Anzahlungen	20.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00	20.000,00
Entgeltlich erworbene Software	1.037.165,35	197.900,87	0,00	30.697,65	0,00	1.204.368,57	917.739,69	0,00	75.250,75	18.182,96	0,00	974.807,48	229.561,09	119.425,66
	1.057.165,35	197.900,87	0,00	30.697,65	0,00	1.224.368,57	917.739,69	0,00	75.250,75	18.182,96	0,00	974.807,48	249.561,09	139.425,66
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	689.736.629,97	5.109.534,40	1.534.193,33	0,00	3.224.580,21	696.536.551,25	258.441.760,80	0,00	13.527.279,08	0,00	0,00	271.969.039,88	424.567.511,37	431.294.869,17
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.375.445,12	43.906,66	0,00	0,00	0,00	9.419.351,78	3.497.246,67	0,00	229.194,88	0,00	0,00	3.726.441,55	5.692.910,23	5.878.198,45
Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte ohne Bauten	19.881.848,76	0,00	0,00	0,00	-1.300.539,13	18.581.309,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.581.309,63	19.881.848,76
Technische Anlagen und Maschinen	521.859,97	60.000,00	0,00	0,00	49.112,55	630.972,52	312.771,30	0,00	30.320,62	0,00	0,00	343.091,92	287.880,60	209.088,67
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.835.467,77	409.802,38	0,00	335.570,56	0,00	4.909.699,59	3.201.716,47	0,00	514.530,17	325.700,26	0,00	3.390.546,38	1.519.153,21	1.633.751,30
Anlagen im Bau	33.842.695,05	29.481.213,66	7.872.580,00	11.866,66	-2.007.116,49	53.432.345,56	0,00	0,00	11.862,66	11.862,66	0,00	0,00	53.432.345,56	33.842.695,05
	758.193.946,64	35.104.457,10	9.406.773,33	347.437,22	-33.962,86	783.510.230,33	265.453.495,24	0,00	14.313.187,41	337.562,92	0,00	279.429.119,73	504.081.110,60	492.740.451,40
					(*)									
Finanzanlagen														
Sonstige Ausleihungen	210.561,86	96.100,00	0,00	76.947,26	0,00	229.714,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	229.714,60	210.561,86
Anlagevermögen insgesamt	759.461.673,85	35.398.457,97	9.406.773,33	455.082,13	-33.962,86	784.964.313,50	266.371.234,93	0,00	14.388.438,16	355.745,88	0,00	280.403.927,21	504.560.386,29	493.090.438,92

(*Differenz ergibt sich aus der Umbuchung der AK der Grundstückskosten Peisserstr. 14 (ehem.Scheitza) 00022 03100 30 in das Umlaufvermögen 1400/00700

Als zum Verkauf bestimmte Grundstücke mit fertigen Wohnbauten werden TEUR 9.555,4 (Vorjahr TEUR 1810,5) ausgewiesen. Dabei handelt es sich bei TEUR 1.775,5 (Vorjahr 1.775,5) um fiduziarisches Treuhandvermögen. Eine Herausgabeverpflichtung an die ehemaligen Gesellschafter der Bau- und Baulandbeschaffungsgesellschaft mbH in Höhe von TEUR 1.440,6 (Vorjahr TEUR 1.440,6) ist dafür unter den sonstigen Verbindlichkeiten passiviert. Bei dem Bestand an unfertigen Leistungen in Höhe von TEUR 13.726,4 (Vorjahr TEUR 14.762,0) handelt es sich ausschließlich um noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Gegenüber Gesellschaftern bestehen Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 5,5 (Vorjahr: TEUR 2,1) sowie Forderungen bei den sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von TEUR 20,0 (Vorjahr: TEUR 20,0).

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

Position	Vorjahr EURO	Geschäftsjahr EURO
	31.12.2024	31.12.2025
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.920.030,72	48.028.884,18
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	30.438.141,04	16.915.216,58
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.110,60	6.306,01
Sonstige Verbindlichkeiten	1.202.156,10	1.207.987,60
Gesamt:	**75.562.438,46**	**66.158.394,37**

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	über 1 Jahr	davon über 5 Jahre		Art der Sicherung
				EURO	EURO	EURO	EURO	
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	GJ	346.165.250,51	17.737.511,72	328.427.738,79	296.882.337,00	335.837.022,18	GPR*
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Vorjahr	*VJ*	*(316.592.227,10)*	*(11.409.310,04)*	*(305.182.917,06)*	*(274.073.823,07)*	*(312.546.301,81)*	*GPR**
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	GJ	37.775.599,48	11.761.191,55	26.014.407,93	22.735.591,68	27.234.016,35	GPR*
	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern Vorjahr	*VJ*	*(53.758.611,97)*	*(35.730.105,57)*	*(18.028.506,40)*	*(15.330.587,54)*	*(39.703.626,61)*	*GPR**
3.	Erhaltene Anzahlungen	GJ	17.131.376,60	17.131.376,60	0,00	0,00	0,00	
	Erhaltene Anzahlungen Vorjahr	*VJ*	*(16.536.790,17)*	*(16.536.790,17)*	*0*	*0*	*0*	
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen							
a)	a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	GJ	38.094,71	33.188,15	4.906,56	0,00	0,00	
	a) Verbindlichkeiten aus Vermietung Vorjahr	*VJ*	*(20.544,52)*	*(15.637,96)*	*(4.906,56)*	*0*	*0*	
b)	b) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	GJ	2.515.617,47	2.515.617,47	0,00	0,00	0,00	
	b) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Vorjahr	*VJ*	*(2.881.821,83)*	*(2.881.821,83)*	*0*	*0*	*0*	
5.	Sonstige Verbindlichkeiten	GJ	1.558.611,34	1.558.611,34	0,00	0,00	0,00	
	Sonstige Verbindlichkeiten Vorjahr	*VJ*	*(1.529.266,11)*	*(1.529.266,11)*	*0*	*0*	*0*	
	Gesamtbetrag		**405.184.550,11**	**50.737.496,83**	**354.447.053,28**	**319.617.928,68**	**363.071.038,53**	

* GPR = Grundpfandrechte

Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsätze gliedern sich im Geschäftsjahr 2025 nach § 285 Nr. 4 HGB wie folgt: Hausbewirtschaftung TEUR 64.507,9 (Vorjahr TEUR 61.899,8), Betreuungstätigkeit TEUR 19,4 (Vorjahr TEUR 15,2) und Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen TEUR 404,4 (Vorjahr TEUR 195,9). Im Geschäftsjahr sind in den Umsatzerlösen Hausbewirtschaftung periodenfremde Umsätze in Höhe von TEUR 100,6 enthalten.

Außerhalb der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit wurde das Ergebnis in der Position „Sonstige betriebliche Erträge" im Geschäftsjahr durch Anlagenabgangsgewinne in Höhe von TEUR 42,8 (Vorjahr TEUR 1.599,0) und in der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen" durch Anlagenabgangsverluste von TEUR 11,5 (Vorjahr TEUR 8,2) beeinflusst.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind zudem periodenfremde Erträge aus Eingängen von abgeschriebenen Forderungen in Höhe von TEUR 21,4 (Vorjahr TEUR 42,3) enthalten.

In der Position „Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung" sind im Geschäftsjahr TEUR 692,9 (Vorjahr TEUR 697,8) an Kosten für Altersversorgung enthalten.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen" enthält solche an Gesellschafter in Höhe von TEUR 1.585,6 (Vorjahr TEUR 2.181,9). Außerdem werden Aufwendungen aus der Aufzinsung in Höhe von TEUR 5,5 (Vorjahr 5,5) ausgewiesen.

In der Position „sonstige Zinsen und ähnliche Erträge" sind Erträge aus der Abzinsung in Höhe von TEUR 8,4 (Vorjahr: TEUR 1,1) ausgewiesen. Außerdem sind Zinserträge von Gesellschaftern in Höhe von TEUR 12,8 (Vorjahr TEUR 0,0) enthalten.

Die umlagefähige Grundsteuer mit TEUR 944,5 (Vorjahr TEUR 1.098,9) wird in der Position „Aufwand für Hausbewirtschaftung" und nicht unter den sonstigen Steuern ausgewiesen.

Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Ab dem Jahr 2004 wurden zins- und tilgungsfreie Darlehen in Höhe von TEUR 314,7 (Vorjahr TEUR 269,2) von der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt für behindertengerechte Umbauten ausgereicht. Diese Darlehen wurden aufwandsmindernd verbucht, unter der Voraussetzung, die bestehenden Belegungsbindungsfristen einzuhalten.
Ferner bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen für Erbbauzinszahlungen bei 22 Objekten. Die Summe der bestehenden Erbbauzinszahlungen bis zum Jahr 2123, welche durch Mieterträge gedeckt sind, beträgt TEUR 42.536,9 (Vorjahr TEUR 43.264,4). Davon entfallen auf die Gesellschafterin Stadt Ingolstadt TEUR 30.504,4 (Vorjahr TEUR 30.810,1). Im kommenden Geschäftsjahr sind Erbbauzinsen von TEUR 1.600,8 zu leisten.
Die Gesellschaft ist aufgrund der begonnenen Investitionen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 56.425,6 eingegangen.
Im Rahmen eines Grundstückskaufs (Kreuzäcker) wurde von der Gesellschaft die Verpflichtung zur Außenanlagenpflege eines nicht im Eigentum befindlichen Grundstücks eingegangen.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das vom Abschlussprüfer für Abschlussprüfungsleistungen für das Geschäftsjahr 2025 berechnete Gesamthonorar beträgt brutto TEUR 45,5 (Vorjahr TEUR 44,1).

Belegschaft
Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2025 durchschnittlich 126 Arbeitnehmer in Vollzeit und 51 Mitarbeiter in Teilzeit sowie 8 Auszubildende.

Aufsichtsrat
Im Geschäftsjahr 2025 gehörten dem Aufsichtsrat folgende Personen an:

Aufsichtsratsvorsitz

Dr. Dorothea Deneke-Stoll	Bürgermeisterin der Stadt Ingolstadt

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitz

Petra Kleine	Bürgermeisterin der Stadt Ingolstadt

Aufsichtsratsmitglieder

Veronika Peters	Stadträtin, Unternehmerin
Dr. Markus Meyer	Stadtrat, Referent
Jochen Semle	Stadtrat, Dipl.-Psychologe, Bereichsleitung Jugendhilfe
Dr. Christian Lösel	Stadtrat, Dipl.-Betriebswirt
Raimund Köstler	Stadtrat, Vorruhestand bis 10/2026, IT-Architekt
Christoph Augustin	selbstständig
Stephan Bock	Geschäftsführer Audi Immobilien Verwaltung GmbH
Reinhard Dirr	Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Ingolstadt Eichstätt

Die Bezüge des Aufsichtsrates betrugen im Geschäftsjahr 2025 TEUR 44,0.

Geschäftsführung
Alexander Bendzko Dipl.-Ingenieur (FH) für Architektur
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 2025 von EUR 4.383.853,99 den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Ingolstadt, 31.03.2026

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH



Alexander Bendzko
Geschäftsführer

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

Minucciweg 4 in 85055 Ingolstadt

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2025

Gliederung:

A. Grundlagen des Unternehmens
Geschäftsmodell des Unternehmens

B. Wirtschaftsbericht
I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen
II. Geschäftsverlauf
III. Wirtschaftliche Lage
1. Ertragslage
2. Vermögenslage
3. Finanzlage
a. Kapitalstruktur
b. Finanzierung
c. Liquidität
IV. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht
I. Prognosebericht
II. Risikobericht
1. Risikomanagementsystem
2. Risiken
III. Chancenbericht
IV. Gesamtaussage zur Unternehmenssituation und -entwicklung

D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

A. Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH mit Sitz in Ingolstadt ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Die Stadt Ingolstadt hält 55,54 % der Geschäftsanteile, die Audi AG 10,02 %, die Sparkasse Ingolstadt Eichstätt 6,38 %, eigene Anteile umfassen 27,48 %, die restlichen 0,58 % 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 bisher 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. Die in der Vergangenheit angemieteten Räumlichkeiten im Kundencenter in der Ingolstädter Innenstadt werden seit dem 01.08.2024 nicht mehr durch die Gesellschaft genutzt.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat nach der langanhaltenden Schwächephase begonnen, sich schrittweise zu stabilisieren. Zwar wirken strukturelle Herausforderungen und das weiterhin unsichere außenwirtschaftliche Umfeld, insbesondere für Industrie und Exportwirtschaft, fort, die konjunkturelle Dynamik nimmt jedoch allmählich zu. Gestützt wird die wirtschaftliche Entwicklung zunehmend durch staatliche Ausgaben, eine Belebung der Exporte sowie einen allmählich erstarkenden privaten Konsum. Nach Einschätzung der Bundesbank setzt sich die wirtschaftliche Erholung im Verlauf des Jahres 2026 fort und gewinnt dabei spürbar an Dynamik.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,2 % höher als im Vorjahr. Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2025 um 2,2 % gegenüber 2024 erhöht. Die Entwicklung der Verbraucherpreise hat sich damit stabilisiert. Im Jahresdurchschnitt 2024 hatte die Inflationsrate ebenfalls bei +2,2 % gelegen, in den Jahren zuvor deutlich darüber: Im Jahresdurchschnitt 2023 lag sie bei +5,9 %, 2022 sogar bei +6,9 % und 2021 bei +3,1 %. Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag im Jahresdurchschnitt 2025 bei 6,3 % und ist demnach um 0,3 % ggü. dem Vorjahr gestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren rd. 2,9 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 161.000 mehr als vor einem Jahr. Im Jahresdurchschnitt 2025 waren rund 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland

(Inlandskonzept) erwerbstätig. Nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) lag die jahresdurchschnittliche Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2025 damit geringfügig um 5.000 Personen unter dem Niveau des Vorjahres. Im Jahr 2024 hatte es so viele Erwerbstätige wie noch nie, seit der deutschen Vereinigung im Jahr 1990, gegeben. Mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 war die Erwerbstätigenzahl seit 2006 durchgängig gewachsen. Allerdings hatte der Anstieg seit Anfang 2024 deutlich an Dynamik verloren.
Die Europäische Zentralbank hat am 5. Februar 2026 beschlossen, die Leitzinssätze unverändert zu belassen. Demnach beträgt der Zinssatz für das Hauptrefinanzierungsgeschäft weiterhin 2,15 %. Die EZB rechnet damit, dass sich die Inflation auf mittlere Sicht beim Zielwert von 2 % stabilisieren dürfte.

Wegen des anhaltenden Ukraine-Kriegs können weiterhin Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens nicht ausgeschlossen werden. Hinzu kommt derzeit noch die Auseinandersetzung im Iran. Derzeit lässt sich nicht prognostizieren wie der Krieg zwischen Iran und Amerika und Israel weiter verlaufen wird. Der Energiemarkt für Gas und Öl ist von hohen Preisen geprägt, die sich zurzeit auf die Inflationsrate sehr negativ auswirkt.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen
Im Jahr 2025 dürften nach letzten Schätzungen des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) in Deutschland die Genehmigungen für rund 239.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Das sind 11 % mehr Wohnungsbaugenehmigungen als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vorjahre umgekehrt. Noch 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen um 18 % gesunken. Seit 2020 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen sogar um 43 % gesunken. Der neuerliche Anstieg kann die Verluste der Vorjahre also bei weitem noch nicht ausgleichen.

Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen fasst der Wohnungsbau aber allmählich wieder Tritt. Erfreulicherweise nahm 2025 voraussichtlich auch die Zahl neu genehmigter Mietwohnungen wieder deutlich zu (+14 %) und stieg sogar stärker als die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen (+12 %). Insgesamt wurden 2025 wohl rund 50.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

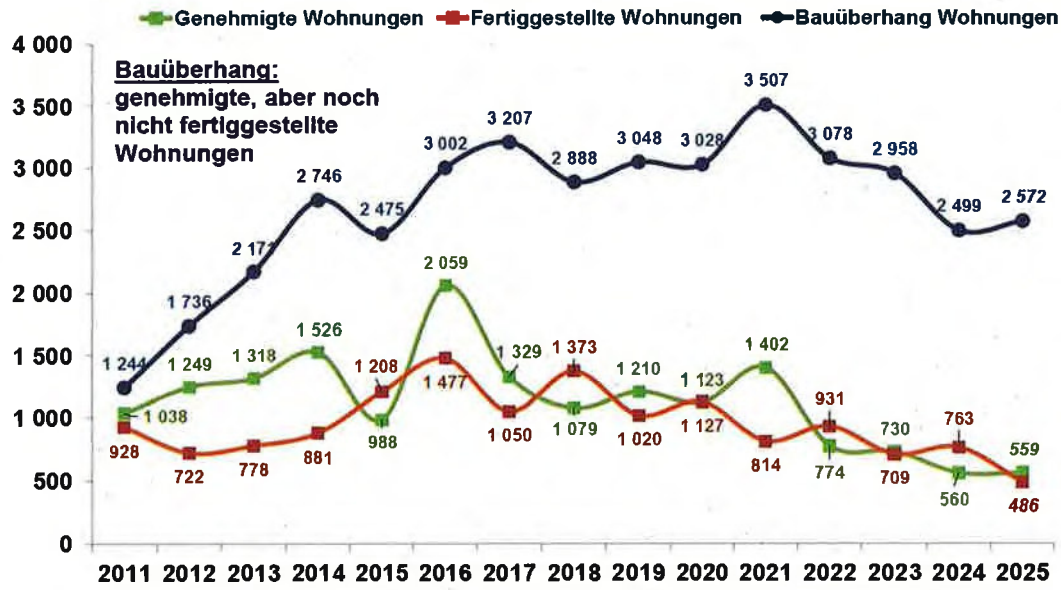
Nach ersten Modellrechnungen des GdW wird die Zahl der Baufertigstellungen auch 2025 weiter deutlich zurück gegangen sein (-14 %). Schätzungsweise 218.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für die Jahre 2026 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 200.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Dies entspricht einem weiteren Rückgang um 8 %. Erst 2027 wird eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Das ifo Institut sieht Deutschland weiterhin fest im Griff des Strukturwandels, der durch Dekarbonisierung, Digitalisierung, demografische Veränderungen und geopolitische Umbrüche geprägt ist. Im internationalen Vergleich gelingt es Deutschland nur langsam und aufwendig, sich durch Innovationen und neue Geschäftsmodelle anzupassen. Deutschland spürt den Strukturwandel laut ifo Institut besonders intensiv, da das vorwiegend betroffene Verarbeitende Gewerbe eine große gesamtwirtschaftliche Bedeutung hat und der demografische Wandel besonders ausgeprägt ist. Zusätzlich werden Produktionsprozesse im Allgemeinen und Gründungsprozesse im Besonderen hierzulande strukturell durch bürokratische und infrastrukturelle Hürden behindert. Aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive schlägt sich der Strukturwandel sowohl in einer Verlangsamung der Potenzialwachstumsrate in den kommenden Jahren als auch in einer Abwärtsrevision des Produktionspotenzials für die vergangenen Jahre nieder. Dadurch haben sich die Erholungsspielräume deutlich reduziert. Die bisherigen wirtschaftspolitischen Weichenstellungen werden laut ifo Institut der deutschen Wirtschaft voraussichtlich nur einen kurzfristigen konjunkturellen Schub bringen, aber keine Impulse für

ein höheres Produktionspotenzial oder eine Beschleunigung des Potenzialwachstums verleihen.
Nach Einschätzung des ifo Instituts befindet sich die Wohnungsbaukonjunktur zwar weiterhin in einer Schwächephase, der zuvor ausgeprägte Abwärtstrend dürfte jedoch durchbrochen sein. Trotz rückläufiger Wohnbauinvestitionen im Jahr 2025 deutet die Entwicklung der Baugenehmigungen und Auftragseingänge auf eine allmähliche Stabilisierung hin. Hohe Baupreise und Arbeitskosten bremsen die Erholung laut ifo Institut zunächst, sodass erst ab dem Jahr 2026 wieder mit einem moderaten Anstieg der Wohnbauinvestitionen gerechnet wird. Eine Rückkehr zum Niveau der Boomjahre vor 2022 ist jedoch auch mittelfristig nicht zu erwarten.

Regionale Rahmenbedingungen
Im Segment des Bauträgergeschäftes ist in Ingolstadt, aufgrund der Rahmenbedingungen, die Nachfrage nach wie vor gering. Im Bereich der Mietwohnungen ist die Nachfrage konstant hoch. Die Gesellschaft verzeichnet nach wie vor eine hohe Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum. Der Trend zu größerem Wohnraum ist weiterhin ungebrochen.

Baugenehmigungen, Baufertigstellungen, Bauüberhang in Ingolstadt



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik — *2025* vorläufige Zahlen, noch nicht amtlich — Grafik: Statistik und Stadtforschung

Im Jahr 2025 wurden in Ingolstadt 486 Wohneinheiten fertig gestellt und für 559 Wohnungen eine Baugenehmigung erteilt. Dies bedeutet bei den Fertigstellungen eine deutliche Verringerung von 277 Wohneinheiten gegenüber dem Vorjahr, wobei die Fertigstellungen der zehn vorherigen Jahre immer deutlich darüber lagen. Bei der Erteilung von Baugenehmigungen ist eine marginale Verringerung von einer Baugenehmigung gegenüber dem Vorjahr für Wohnungen zu verzeichnen. Dies ist der nach wie vor der niedrigste Wert seit 2011. Der Bauüberhang liegt bei ca. 2.570 Wohneinheiten und bleibt damit auf einem hohen Niveau. Ein großer Anteil wird hier durch die Bayernheim und unserer Gesellschaft mit ca. 630 Wohneinheiten in Bereich der Hans-Stuck-Straße derzeit umgesetzt. Die Fertigstellung ist für 2026 vorgesehen.

Am 31.12.2024 lag die Einwohnerzahl in Ingolstadt laut Melderegister bei annähernd 145.400 Personen. Zum 31.12.2025 betrug sie knapp über 145.000 Einwohner/-innen. Somit hat ein Wegzug von ca. 400 Personen im Jahr 2025 stattgefunden.

Wettbewerbsverhältnisse
Die Gesellschaft bewirtschaftet ca. 10,4 % des Gesamtwohnungsmarktes von ca. 74.350 Wohnungen in der Stadt Ingolstadt (Stand 2025).

Nachfrage
Durch die Stadt Ingolstadt wurden im Jahr 2025 insgesamt 2.148 Wohnberechtigungsscheine ausgestellt. Dies bedeutet eine Verringerung gegenüber dem Vorjahr von 153 Wohnberechtigungsscheinen. Davon waren 1.777 in der Einkommensstufe I, 241 in der Einkommensstufe II und 130 in der Einkommensstufe III.

Durch die Umstellung unserer Vermietungsplattform auf Immomio (seit 01.07.2025) liegen uns derzeit nur Werte bezüglich des letzten Halbjahres von 2025 vor. Hier haben sich insgesamt 1.686 Haushalte konkret auf eine Wohnung beworben. Davon hatten 833 Bewerber den Wohnberechtigungsschein I, 185 Bewerber den Wohnberechtigungsschein II und 97 Bewerber den Wohnberechtigungsschein III. Die verbleibenden 571 Bewerber hatten keinen Wohnberechtigungsschein.

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 Ertragssicherung sämtlicher Mietobjekte. Gegenüber dem Vorjahresbestand mit 7.695 Mietwohnungen bewirtschaftete die Gesellschaft zum Stichtag 31.12.2025 insgesamt 7.710 Wohnungen. Planmäßig fand im Jahr 2025 ein Neubaubezug von 15 Wohneinheiten statt. Des Weiteren sind 220 WE aus der Preisbindung gefallen und gelten damit nicht mehr als öffentlich geförderter Wohnraum. Um ein höheres Mieterhöhungspotenzial für diese 220 Wohnungen zu ermöglichen, wurde unserem Antrag bei der Regierung von Oberbayern stattgegeben diese Einheiten aus der bisher gebildeten zusammengefassten Wirtschaftseinheit herauszulösen. Hierbei handelt es sich um Wohnungen der Baujahre 1964 und 1965 die aus der Zweckbindung fallen (Liegnitzer Straße 1-11, Stargarder Straße 1-3 und 2-12, Peisserstraße 12-12b und Breslauer Straße 13-23).

Die Gesellschaft weist jeweils zum 31. Dezember 2025 folgende Immobilienbestände aus:

	2023	2024	2025	Veränderung
Mietwohnungen	7.697	7.695	7.710	15
davon				
öffentlich gefördert	4.451	4.397	4.192	-205
freifinanziert	3.246	3.298	3.518	220
davon Wohnplätze für Studenten	26	26	26	0
gewerbliche Einheiten (GE)	104	97	97	0
Garagen und Tiefgaragenplätze	3.842	3.866	3.839	-27
oberirdische Stellplätze	2.140	2.137	2.182	45
Gesamtmietfläche in m^2	502.109	502.074	503.764	1.690

Mit insgesamt 7.710 Mietwohnungen ist die Gesellschaft der größte Wohnungsanbieter in Ingolstadt. Die Vergabe der 4.192 preisgebundenen Mietwohnungen erfolgt durch die Gesellschaft in enger Abstimmung mit dem städtischen Wohnungsamt. Daneben besitzt das Unternehmen 3.518 nicht preisgebundene Wohnungen, die ohne Zugangsbeschränkungen angemietet werden können.

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

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2023 einen mehrjährigen Klimafahrplan / Dekarbonisierungsfahrplan des gesamten Gebäudebestandes auf Einzelprojektbasis vorgelegt und diesen im Jahr 2024 überarbeitet. Als Ziel konnte die Verringerung des CO^2-Ausstoßes bis 2035 um 85% beziffert werden. Für die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen waren ursprünglich Mittel in Höhe von ca. 320 Mio. EUR veranschlagt, welche durch den Fokus auf die CO^2-Reduzierung (und damit weniger Gebäudedämmung) auf gut 99,2 Mio. EUR (Berücksichtigung Baupreis-Index gegenüber im Vorjahr genannten ca. 92 Mio. EUR) reduziert werden konnten. Die Maßnahmen sollen durch Förderungen, Modernisierungsumlagen sowie die Aufnahme von Fremdmitteln refinanziert und im Rahmen von Einzelprojektgenehmigungen umgesetzt werden.

Für das Geschäftsjahr 2025 wurde ein Instandhaltungsbudget in Höhe von 5,8 Mio. EUR genehmigt. Das Budget wurde mit 5,1 Mio. EUR beansprucht. Für innerhalb der Wohnungen wurden 2,1 Mio. EUR ausgegeben, wovon 0,8 Mio. EUR für altersgerechte Badumbauten und Badsanierungen aufgewandt wurden. 1,1 Mio. EUR sind für Reparaturkosten der Haustechnik angefallen und 1,8 Mio. EUR für Reparaturen außerhalb der Wohnungen an Gebäuden.

2. Bestandsveränderungen in 2025

In Bezug auf die Veränderungen im Wohnungsbestand verweisen wir auf die Ausführungen unter II. Geschäftsverlauf Punkt 1. Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbesitzes.

3. Neubautätigkeit

Planmäßig fanden im Berichtsjahr 2025 fünfzehn Neubaubezüge statt. Derzeit befinden sich 204 Wohneinheiten im Bau und weitere 351 Wohneinheiten in vorbereiteten oder konkreten Planungen.

Im Vergleich zum für 2025 vorgesehenen Investitionsvolumen von rund 29,6 Mio. EUR zur Bezugsfertigstellung bzw. Planungsfortführung der weiteren Baumaßnahmen beliefen sich hierfür die tatsächlichen Investitionen auf rund 35,4 Mio. EUR. Entgegen der ursprünglichen Planung wurden beim Bauvorhaben Hans-Stuck-Straße ca. 7,5 Mio. EUR mehr investiert (Budgetverschiebung aus Folgejahren – vorgezogene Investitionen) als geplant. Der geplante Baufortschritt für das Vorhaben „Königsbergerstraße“ konnte aufgrund von verspätet genehmigten Fördermitteln nicht wie geplant umgesetzt werden, sodass hier ca. 1,8 Mio. EUR noch nicht investiert werden konnten.

Das Investitionsgeschehen der Gesellschaft stellt sich zum Jahresende 2025 wie folgt dar:

Neubauprogramm

a) In 2025 fertiggestellte Neubaumaßnahmen

Friedrichshofen West (Bezug 2025)	15 Wohneinheiten	
Fertiggestellt:	15 Wohneinheiten	

b) Im Bau befindliche Wohneinheiten zum 31.12.2025

Stinnesstraße (Bezug 2026)	204 Wohneinheiten*	1 TG, 1 GE
Zwischensumme im Bau:	204 Wohneinheiten	1 GE, 1 TG

(* Zwei Wohneinheiten der bisherigen 206 Wohneinheiten wurden dem Gewerbe hinzugefügt)

c) Neubaumaßnahmen in Planung für die Jahre 2026 bis 2030:

St. Monika	68 Wohneinheiten	(2028) 1 GE, 1 TG
Weningstraße	78 Wohneinheiten	(2028)
Lindberghstraße (inkl. Mod.)	70 Wohneinheiten	(2028)
Sanierung Nürnberger Straße 41/43	16 Wohneinheiten (bisher 32 WE)	(2028)
Levelingstraße	57 Wohneinheiten	(2029)
Martin-Hemm-Str. Neubau	12 Wohneinheiten	(2030)
Elisabethstraße	50 Wohneinheiten	(2030)
Zwischensumme in Planung:	351 Wohneinheiten	1 GE, 1 TG

d) Grundstückserwerbe

Die Gesellschaft hat sich in 2025 zurückhaltend bemüht, weitere Baugrundstücke zu erwerben.
Anfang 2025 wurde das Scheitza-Grundstück erworben. Das Grundstück mit dem bestehenden Gebäudebestand (vormals Möbelhaus) wird derzeit als teilweise vermietete Lagerfläche genutzt.

4. Modernisierungstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2025 wurden planmäßig keine Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen durchgeführt.
Aus dem in 2023 vorgelegten Klimafahrplan wurde mittlerweile das erste Projekt (Fontanestraße 21-25 mit 42 Wohneinheiten) konkret beplant und wurde 2025 annähernd fertiggestellt. Lediglich ein Teil der Badsanierungen und die Freianlagen sind für 2026 zur kompletten Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahme noch durchzuführen.

5. Betreuungstätigkeit

Die Gesellschaft führte im Geschäftsjahr 2025 die Verwaltungstätigkeit für Verwaltung von Wohnungen für Dritte mit einem Bestand von 45 Wohnungen, 16 Garagen und Tiefgaragen-Stellplätzen sowie 5 oberirdischen Stellplätzen durch. Seit der Verschmelzung mit der ehemaligen Bau- und Baulandbeschaffungsgesellschaft Ingolstadt mbH zum 01.01.2002 führte

die Gesellschaft weiterhin die treuhänderische Verwaltung des Gebäudes Esplanade 29 aus, dem Sitz des städtischen Gesundheitsamtes. Es besteht hierfür ein ungekündigter Mietvertrag (Kündigungsfrist 6 Monate) mit der Stadt Ingolstadt.

6. Gesamtschau

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH weist im Berichtsjahr eine insgesamt stabile wirtschaftliche Lage auf. Die anhaltend hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum spiegelt sich in einer konstant guten Vermietungssituation und einer positiven Ertragsentwicklung wider. Vor dem Hintergrund des steigenden Wohnraumbedarfs verfolgt die Gesellschaft einen klaren Wachstumskurs und wird durch die geplanten Neubauvorhaben den Wohnungsbestand sukzessive erweitern. Dabei stehen auch die Umsetzung energieeffizienter und nachhaltiger Baukonzepte im Fokus. In der Gesamtschau ist die Gesellschaft solide aufgestellt, um die geplanten Wachstumsmaßnahmen erfolgreich umzusetzen und ihre Rolle als verlässlicher Partner der kommunalen Wohnraumversorgung weiter zu stärken.
Hauptsächlich durch ausgesprochene Mietpreissteigerungen des Geschäftsjahres 2025 und des Vorjahres 2024 konnte die durchschnittliche, monatliche Nettokaltmiete je Quadratmeter von EUR 6,86 auf EUR 7,01 gesteigert werden, womit die Gesellschaft weiterhin unter der Durchschnittsmiete von EUR 7,23 der im Verband Bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. zusammengeschlossenen Mitgliedsunternehmen liegt.

	Plan TEUR	**Ist TEUR**	**Differenz TEUR**
Umsatzerlöse mit Bestandsveränderungen	63.229,4	63.895,9	666,5
Aktivierte Eigenleistungen	1.738,8	2.201,5	462,7
Sonstige betriebliche Erträge	287,7	314,6	26,9
Aufwand Hausbewirtschaftung	24.819,4	23.955,2	-864,2
Personalaufwand	12.645,6	12.170,9	-474,7
Abschreibungen	14.419,3	14.388,4	-30,9
Sonstiger betrieblicher Aufwand	2.648,9	3.512,9	864,0
Zinsbelastung	6.246,5	5.994,3	-252,2
Steuern	854,3	1.519,4	665,1
Jahresergebnis	**3.621,9**	**4.870,9**	**1.249,0**

Gegenüber dem geplanten Jahresergebnis weist die Gesellschaft im Berichtsjahr ein deutlich besseres Ergebnis aus. Die abweichende Entwicklung der Umsatzerlöse resultiert in erster Linie aus ungeplanten Mehrerträgen aus Weiterverrechnungen, die durch angefallene höhere sonstige betriebliche Aufwendungen kompensiert werden. Des Weiteren vielen ungeplante Mieterhöhungen, Flächenmehrungen und eine Mietnacherhebung bei Gewerbemieten an. Den höheren Umsatzerlösen stehen gegenläufig niedrigere Betriebs- und Heizkostenverrechnungen gegenüber.
Die gegenüber der Planung tatsächlich höheren aktivierten Eigenleistungen haben Ihre Ursache vor allem in den zu niedrig geplanten eigenen Architektenleistungen und dem aktivierungspflichtigen Einsatz unseres Badsanierungstrupps.
Maßgeblich für den niedrigeren Ausweis der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung ist die Nichtausschöpfung des Budgets für Instandhaltungsmaßnahmen.
Der Personalaufwand fiel geringer aus als geplant, da nicht alle Stellen wie geplant besetzt waren.
Der über Plan liegende sonstige betriebliche Aufwand betrifft hauptsächlich außerordentlich hohe Forderungsabschreibungen von 714,5 TEUR (+400,9 TEUR) sowie vermehrt angefallene Kosten für EDV, Fort- und Weiterbildung und Rechtsberatung. Um 150,8 TEUR höher

ausgefallene Aufwendungen, die weiterberechnet werden konnten, spiegeln sich in den über Plan liegenden Umsatzerlösen wider.
Die Zinsbelastung fiel deutlich geringer aus als geplant, da Förderdarlehen und Fördermittel frühzeitig eingingen und damit der Zwischenfinanzierungsbedarf deutlich geringer als geplant ausfiel.
Die höhere Ertragssteuerbelastung ergibt sich aus dem gegenüber Plan erwirtschafteten Mehrergebnis und den geringeren Verlustvorträgen.

Die Geschäftsleitung der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft beurteilt den Geschäftsverlauf insgesamt als zufriedenstellend.

III. Wirtschaftliche Lage

Die Steuerung der Gesellschaft erfolgt neben weiteren, nicht quantifizierbaren Aspekten, insbesondere unter Beobachtung folgender Kennzahlen:

Wirtschaftliche Kennzahlen	**Ist 2024**	**Ist 2025**	**Plan 2025**	**Plan 2026**
Gesamtkapitalrentabilität in %	2,31	2,05	1,85	2,06
Eigenkapitalrentabilität in %	4,92	3,86	2,90	3,73
Eigenkapitalquote in %	23,92	23,95	23,72	24,55

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	**Ist 2024**	**Ist 2025**	**Plan 2025**	**Plan 2026**
Kapitaldienstanteilsquote in %	32,88	32,80	32,61	32,82
Durchschnittliche Wohnungsmiete in EUR/ m^2/mtl.	6,86	7,01	6,97	7,24
Leerstandsquote in % (Abbruch, Sanierung)	0,55	0,85	0,70	0,70
Fluktuationsquote in %	4,95	4,16	5,12	4,99
Instandhaltungskosten in EUR je m^2 Mietfläche	19,76	19,08	20,37	20,07

Gegenüber dem Vorjahr sank das Jahresergebnis der Gesellschaft im Jahr 2025 ab. Ausschlaggebend dafür waren vor allem der im Vorjahr getätigte Objektverkauf bei den sonstigen betrieblichen Erträgen. Entsprechend ermittelte die Gesellschaft niedrigere Werte für Gesamtkapital- und Eigenkapitalrentabilität als im Vorjahr. Im Vergleich zu den geplanten Kennzahlen konnten die Rentabilitätskennzahlen jedoch gesteigert werden. Bei der Berechnung der Gesamt- und Eigenkapitalrentabilität wurde das Jahresergebnis nach Steuern herangezogen. Die Eigenkapitalquote blieb nahezu auf gleichem Niveau, ist jedoch gegenüber der Planung ebenfalls höher. Der tatsächliche Wert der Kapitaldienstquote liegt gegenüber dem Vorjahr geringfügig niedriger, ist jedoch höher als diese ursprünglich geplant wurde. Die Entwicklung der im Vorjahresvergleich gestiegenen durchschnittlichen monatlichen Wohnungsmiete pro qm fällt höher als geplant aus. Die gegenüber dem Vorjahr sanierungsbedingt angewachsene Leerstandsquote des Geschäftsjahres liegt auch über Plan. Gegenläufig dazu ist die Fluktuationsquote sowohl gegenüber dem Vorjahreswert und dem Planwert niedriger. Die Instandhaltungskosten je qm Mietfläche bleiben sowohl unter dem geplanten und dem Vorjahresniveau.

1. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2025 erzielte die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 4.870,9 (Vorjahr TEUR 5.952,7). Gegenüber dem Vorjahr ist das erreichte Ergebnis damit um TEUR 1.081,8 niedriger.

Hinsichtlich der Ergebnisreduzierung sind folgende maßgebliche Positionen für die Entwicklung des Jahresüberschusses zu nennen:

Ergebnisposition der GuV	**IST GJ in TEUR**	**IST VJ in TEUR**	**Differenz in TEUR**
Umsatzerlöse Bewirtschaftungstätigkeit einschließlich Bestandsveränderungen	63.895,9	62.573,5	1.322,4
Andere aktivierte Eigenleistungen	2.201,5	2.034,8	166,7
Sonstige betriebliche Erträge	314,6	1.959,2	-1.644,6
Aufwand Bewirtschaftungstätigkeit	23.955,2	24.321,1	-365,9
Personalkosten	12.170,9	11.715,8	455,1
Abschreibungen	14.388,4	14.542,1	153,7
Sonstiger betrieblicher Aufwand	3.512,9	3.298,0	214,9
Steuern auf Einkommen und Ertrag	1.463,8	708,7	755,1

Der Anstieg der Umsatzerlöse enthält um TEUR 256,8 niedrigere Betriebs- und Heizkostenverrechnungen, denen gleichlaufend ein geringerer Bewirtschaftungsaufwand gegenübersteht. Ein Mehrerlös aus Weiterverrechnungen (TEUR 208,4) kompensiert angefallene höhere sonstige betriebliche Aufwendungen. Im Übrigen greifen gestiegene Gewerbemieten und Gewerbeflächen, Mietnacherhebungen durchgeführter Mietanpassungen im Berichtsjahr und auch im Vorjahr mit ihrer Ganzjahresauswirkung.
Höhere aktivierte Eigenleistungen betreffen insbesondere die Arbeiten des Badsanierungstrupps für Neubaubereich.
Gegenläufig dazu sanken die sonstigen betrieblichen Erträge hauptsächlich, da in 2025 abweichend zum Vorjahr nur geringfügige Grundstücksflächen veräußert wurden.
Der im Vorjahresvergleich gesunkene Aufwand aus der Bewirtschaftungstätigkeit betrifft im Wesentlichen die niedrigeren Kosten für Betriebs- und Heizkosten, denen entsprechend geringere Erlöse gegenüberstehen.
Ergebnisbelastend wirken die in Folge der Tarifsteigerungen um 3,9 % höheren Personalkosten.
Die Abschreibungen sind gesunken, da im Berichtsjahr und Vorjahr nur geringe Wohnungsfertigstellungen mit Abschreibungszuwachs erfolgten, im Gegenzug jedoch für einzelne Bauten und Anlagen deren Abschreibungsdauer endete keine Abschreibungen mehr anfallen.
Der Anstieg des sonstigen betrieblichen Aufwands betrifft insbesondere weiterverrechnete Kosten mit entsprechenden Erlösen. Höhere Forderungsabschreibungen und EDV-Aufwendungen können durch Kosteneinsparungen weitgehend kompensiert werden.
Die Zunahme der Ertragssteuerbelastung beruht auf dem höheren steuerpflichtigen Ergebnis und der geringeren Verrechenbarkeit von Verlustvorträgen.

Um die Vergleichbarkeit der Jahresergebnisse zu gewährleisten, sind Einflussfaktoren die den Zeitvergleich beeinträchtigen oder die bewirken, dass von der berichteten Ertragslage möglicherweise nicht auf die zukünftige Lage geschlossen werden kann, als Sondereinflüsse zu neutralisieren.

Ergebnis und Sondereinflüsse	**2023** TEUR	**2024** TEUR	**2025** TEUR	**Entwicklung** TEUR
Jahresüberschuss	4.831,4	5.952,7	4.870,9	-1.081,8
Sondereinfluss Immobilienverkauf	1.812,0	1.580,2	12,4	-1.567,8
Sondereinfluss Abschreibung auf Planungskosten	1.591,9	7,7	11,9	4,2
Saldo Sondereinflüsse	220,1	1.572,5	0,5	-1.572,0
Bereinigtes Ergebnis nach Steuern	**4.611,3**	**4.380,2**	**4.870,4**	**490,2**
Ertragssteueraufwand	576,4	708,7	1.463,8	755,1
Sonstige Steuern	17,9	17,4	55,6	38,2
Bereinigtes Ergebnis vor Steuern und Sondereinflüssen	**5.205,6**	**5.106,3**	**6.389,8**	**1.283,5**

Sowohl das Betriebsergebnis bereinigt um Sondereinflüsse und vor Steuern als auch das bereinigte Betriebsergebnis nach Steuern liegt im Geschäftsjahr deutlich über dem Vorjahreswert.

Insgesamt ist die Ertragslage der Gesellschaft als zufriedenstellend zu betrachten.

2. Vermögenslage

Die Vermögenslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten folgendes Bild:

Vermögensstruktur	**2023** TEUR	**2024** TEUR	**2025** TEUR	**Entwicklung** TEUR
Langfristiges Anlagevermögen	482.760,3	493.090,5	504.560,4	11.469,9
Langfristiges sonstiges Vermögen	422,9	6.154,5	6.092,4	-62,1
Langfristiges Vermögen	483.183,2	499.245,0	510.652,8	11.407,8
Verkaufsobjekte	1.810,5	1.810,5	9.555,4	7.744,9
Abgegrenzte Heiz-/Betriebskosten	14.299,4	14.762,1	13.726,4	-1.035,7
Vorräte, Forderungen, Abgrenzungen	1.018,2	1.641,7	2.754,3	1.112,6
Liquide Mittel	1.054,7	330,4	785,9	455,5
Kurzfristiges Vermögen	18.182,8	18.544,7	26.822,0	8.277,3
Gesamtvermögen - Bilanzsumme	**501.366,0**	**517.789,7**	**537.474,8**	**19.685,1**

Veränderungen	**2023** TEUR	**2024** TEUR	**2025** TEUR
Investitionen für Gebäude	28.166,5	23.551,7	34.630,2
Abzüglich Zuschüsse	-1.377,6	-3.177,3	-9.406,8
Investitionen für Grundstücke	1.277,8	5.424,0	4,4

Investitionen für Betriebs- und Geschäfts-ausstattung, Software und AG-Darlehen	911,5	737,3	763,8
Abzüglich Abgänge AV zu Restbuchwerten	-1.347,9	-1.663,4	-133,3
Abzüglich Abschreibung AV	-14.987,6	-14.542,1	-14.388,4
Sonstige Veränderungen	2.154,3	6.817,8	7.759,7
Veränderung Liquide Mittel	-822,4	-724,3	455,5
Veränderungen in Summe	**13.974,6**	**16.423,7**	**19.685,1**

Die Bilanzsumme der Gesellschaft stieg in 2025 um TEUR 19.685,1 auf TEUR 537.474,8 (Vorjahr TEUR 517.789,7). Der Anstieg des Anlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus Investitionen in Neubauvorhaben TEUR 34.630,2, denen vereinnahmte Zuschüsse von TEUR 9.406,8 und Abschreibungen von TEUR 14.388,4 und Abgänge zu Restbuchwerten von TEUR 133,3 gegenüberstanden. Im langfristigen Vermögen ist weiterhin aufgrund eines vorausbezahlten Erbbauzinses ein Erbbaurechtsgrundstück mit TEUR 5.641,2 (Vorjahr TEUR 5.699,1) in der Position aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthalten. Der Posten wird über die Laufzeit des Erbbaurechtvertrags jährlich über Erbbauzinsaufwand abgebaut.

Das Umlaufvermögen setzt sich aus zum Verkauf bilanzierten Objekten, unfertigen Leistungen, Forderungen, Vorräten sowie flüssigen Mitteln zusammen. Den Verkaufsobjekten steht eine kurzfristige Verbindlichkeit aus dem schuldrechtlichen Herausgabeanspruch an die Treugeber in Höhe von TEUR 1.440,6 (Vorjahr TEUR 1.440,6) gegenüber. Der Anstieg des kurzfristigen Vermögens von TEUR 8.277,3 auf TEUR 26.822,0 (Vorjahr 18.544,7) ergab sich hauptsächlich aus dem Kauf eines zur Veräußerung bestimmten Objekts.

Insgesamt betrachten wir die Vermögenslage der Gesellschaft und insgesamt auch die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft als geordnet.

3. Finanzlage

3. a. Kapitalstruktur

Für die Kapitalstruktur der Gesellschaft ergibt sich folgendes Bild:

Kapitalstruktur	**2023** TEUR	**2024** TEUR	**2025** TEUR	**Entwicklung**
Eigenkapital	117.892,0	123.844,6	128.715,6	4.870,9
Langfristiges Fremdkapital	320.371,8	331.961,0	363.375,0	31.414,0
Zwischenfinanzierungsmittel	36.209,3	37.566,5	19.907,4	-17.659,1
Herausgabeanspruch Verkaufsobjekt	1.440,5	1.440,5	1.440,5	0,0
Sonstiges kurzfristiges Fremdkapital	25.452,4	22.977,0	24.036,2	1.059,3
Gesamtkapital - Bilanzsumme	**501.366,0**	**517.789,7**	**537.474,8**	**19.685,1**

Die Bilanzsumme auf der Passivseite der Gesellschaft stieg im Geschäftsjahr 2025 um TEUR 19.685,1 hauptsächlich aufgrund der Neuvalutierung von Objektfinanzierungsmitteln um TEUR 31.414,0 sowie dem erzielten Jahresüberschuss des Geschäftsjahres von TEUR 4.870,9. Gegenläufig dazu sanken die Zwischenfinanzierungsmittel um TEUR 17.659,1. Die sonstigen kurzfristigen Fremdmittel stiegen geringfügig um TEUR 1.059,3 vor allem wegen steigender Rückstellungen größtenteils für Steuern und ausstehender Baurechnungen (TEUR 834,2) sowie gestiegener erhaltener Anzahlungen (TEUR 594,6). Gegenläufig dazu reduzierten sich die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 366,2).

Das Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital ist unverändert 3,18 (Vorjahr 3,18). Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft ist gegenüber dem Vorjahr demnach weitestgehend gleich bei 23,9%. Die Kapitalstruktur der Gesellschaft ist damit ausgewogen. Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH verfügt damit über eine branchenübliche und angemessene Eigenkapitalausstattung.

3. b. Finanzierung

Kreditmittel	**2023** TEUR	**2024** TEUR	**2025** TEUR	**Entwicklung** TEUR
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	304.113,7	316.592,2	346.165,2	29.573,0
Verbindlichkeiten andere Kreditgeber	53.005,3	53.758,6	37.775,6	-15.983,0
Finanzierungsmittel	**357.119,0**	**370.350,8**	**383.940,8**	**13.590,0**
Verbindlichkeiten andere Kreditgeber				
Langfristig	19.361,2	18.697,1	26.826,6	8.129,5
Kurzfristig	33.644,1	35.061,5	10.949,0	-24.112,5

Durch die hohe Neuvalutierung von öffentlichen Baudarlehen ist die Bilanzposition Verbindlichkeiten Kreditinstitute zum 31.12.2025 angestiegen und die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern, insbesondere der Anteil der Kurzfristmittel dieser Position, konnte dadurch reduziert werden. In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind fast ausschließlich langfristige Objektfinanzierungsmittel enthalten. Die Position Verbindlichkeiten der anderen Kreditgeber dagegen enthält langfristige Objektfinanzierungsmittel der Stadt Ingolstadt, des Zweckverbands Müllverwertung und zwei Versicherungsgesellschaften. Die kurzfristigen Zwischenfinanzierungsmittel wurden dagegen ausschließlich von der Stadt Ingolstadt (einschließlich deren Stiftungen und städtischer Unternehmen) zur Verfügung gestellt. Sowohl die langfristigen Objektfinanzierungsmittel als auch der hauptsächliche Anteil der Zwischenfinanzierungsmittel sind langfristig besichert.

3. c. Liquidität

Mittelbedarf	**2023** TEUR	**2024** TEUR	**2025** TEUR	**Entwicklung** TEUR
Cash-Flow Investitionen	24.547,8	28.656,1	30.829,2	2.173,1
Zinszahlungen	5.639,3	5.967,8	6.079,1	111,2
Tilgungen	7.744,1	15.321,8	15.316,3	-5,5
Tilgungen Zwischenfinanzierung	0,0	0,0	17.659,1	17.659,1
Mittelbedarf	**37.931,2**	**49.945,8**	**69.883,7**	**19.937,9**

Mittelherkunft	**2023** TEUR	**2024** TEUR	**2025** TEUR	**Entwicklung** TEUR
Cash-Flow Geschäftstätigkeit	22.528,1	20.902,8	23.557,2	2.654,4
Neuvalutierung Objektmittel	6.123,4	26.961,4	46.782,0	19.820,6
Valutierung Zwischenfinanzierung	8.457,2	1.357,3	0,0	-1.357,3
Veränderung flüssige Mittel	822,5	724,3	-455,5	-1.179,8
Mittelherkunft	**37.931,2**	**49.945,8**	**69.883,7**	**19.937,9**

Zur Finanzierung der Mittelbedarfe für Annuitätendienst und Cash-Flow aus Investitionstätigkeit dienten im Geschäftsjahr der Cash-Flow aus Geschäftstätigkeit und die Neuvalutierung von Objektfinanzierungsmitteln. Dabei wurde der Bestand an flüssigen Mitteln um TEUR 455,5 erhöht.

Der verbleibende Finanzmittelbestand von TEUR 785,9 wird in 2026 überwiegend für die Errichtung weiterer Neubauvorhaben Verwendung finden. Die Liquiditätslage unserer Gesellschaft ist zufriedenstellend. Es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen unverändert ausreichend Kreditlinien zur Verfügung. Am Bilanzstichtag bestanden freie Kreditlinien in Höhe von TEUR 15.620 (Vorjahr TEUR 21.450). Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Finanzverhältnisse der Gesellschaft sind damit als geordnet zu betrachten.

IV. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Bezüglich der zur Steuerung der Gesellschaft beobachteten finanziellen Leistungsindikatoren verweisen wir auf die allgemeinen Ausführungen hierzu unter „III. Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft" sowie auf „C.I. Prognosebericht". Als weitere nichtfinanzielle Leistungsindikatoren beobachtet die Gesellschaft nachfolgende Faktoren.

Organisationsstruktur (Jahresdurchschnitt)	**Ist 2024**	**Ist 2025**	**Plan 2025**	**Plan 2026**
Verwaltungsangestellte VZÄ	88,43	87,40	88,00	86,98
davon Geschäftsleitung VZÄ	1,00	1,00	1,00	1,00
davon Auszubildende VZÄ	8,75	7,67	7,67	6,92
Regiebetriebe VZÄ	67,89	68,43	72,66	69,83
Summe VZÄ	**156,32**	**155,83**	**160,66**	**156,81**

Gegenüber dem geplanten Personalbestand blieb die Gesellschaft im Geschäftsjahr unter den prognostizierten Werten. Die Gesellschaft hat vermehrt Schwierigkeiten zeitnah offene Stellen zu besetzen.

Nachhaltigkeit unterteilt sich für das Unternehmen in drei Kernbereiche: Ökonomie, Ökologie und Gesellschaft. Der Inhalt einer nachhaltigen Handlungsweise umfasst also neben den Umweltthemen auch wirtschaftliche Belange sowie gesellschaftliche und soziale Anforderungen. Als Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft folgt das Unternehmen seit der Gründung einem vorausschauenden Zielsystem, das – erweitert um die Komponente des baukulturellen Auftrags – auf vier Säulen beruht: Soziale Verpflichtung, ökonomische Erfordernisse, ökologische Anforderungen und baukultureller Auftrag.

Die Gesellschaft betrachtet das Thema Nachhaltigkeit nicht als reines Regelwerk, vielmehr ist nachhaltiges Handeln bereits in den Unternehmenszielsetzungen verankert und soll weiter ausgebaut werden. Ziel ist es, das gesamte Unternehmen im Sinne einer nachhaltigen Handlungsweise und Philosophie auszurichten und damit zukunftsfähig zu gestalten. Zu diesem Zweck hat das Unternehmen erstmalig für das Jahr 2019 einen Nachhaltigkeitsbericht erstellt und führt diese Berichterstattung seitdem ununterbrochen fort. Nach Prüfung wurden diese gemäß des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) sowie den Vorgaben des CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetzes freigegeben und sind auf der Internetseite des Deutscher-Nachhaltigkeitskodex veröffentlich. Derzeit wird die Einreichung des Berichtes für 2025 vorbereitet.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren, geopolitischen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2026 mit wirtschaftlichen Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer des Ukraine-Kriegs sowie das Risiko eines Handelskrieges zwischen den USA und der restlichen Welt machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Die derzeit laufende Konfliktsituation im Nahen Osten und der damit verbundenen Störung bei der Versorgung mit Energie verbessert die Situation nicht.

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 die Gesellschaft sind die demographische Entwicklung und die Zielsetzung eines klimafreundlichen Gebäudebestands dennoch Anlass, mit der eingeschlagenen Baustrategie fortzufahren. Die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum in der Stadt Ingolstadt ist weiterhin groß und erscheint nachhaltig gefestigt.

Die Gesellschaft setzt deshalb mit ihrem geplanten Bauprogramm wesentlich auf die Errichtung preisgünstiger, öffentlich geförderter Mehrgeschosswohnungen. Mit diesen zusätzlichen Neubaumaßnahmen konnte bereits erreicht werden, dass sich der bislang angespannte Wohnungsmarkt langsam etwas beruhigt hat.

Zusammenfassend gilt für das Geschäftsjahr 2026 die Zielvorgabe, den Ausbau des Wohnraumangebotes insbesondere im preisgünstigen Mietsegment weiter voranzutreiben. Dazu wird das derzeit laufende geförderte Bauvorhaben „Stinnesstraße“ mit 204 Wohnungen weiter vorangetrieben und in 2026 fertiggestellt. Das Investitionsvolumen, insbesondere zur Bezugsfertigstellung bzw. Planungsfortführung der weiteren Baumaßnahmen, beläuft sich in 2026 auf insgesamt rund 22,5 Mio. EUR. Es wird der Eingang von anschaffungskostenmindernden Zuschüssen in Höhe von rd. 1,4 Mio. EUR erwartet. Die Finanzierung erfolgt zum Großteil über Fremdkapitalaufnahmen, sodass zum 31.12.2026 ein Kreditbestand von rund 389 Mio. EUR erwartet wird.

Ergebnisposition der GuV	**IST GJ in TEUR**	**Plan FJ in TEUR**	**Entwicklung in TEUR**
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	63.895,9	67.052,2	3.156,3
Andere aktivierte Eigenleistungen	2.201,5	1.934,9	-266,6
Sonstige betriebliche Erträge	314,6	324,3	9,7
Aufwand Bewirtschaftungstätigkeit	23.955,2	25.676,0	1.720,8
Personalkosten	12.170,9	12.929,7	758,8
Abschreibungen	14.388,4	15.028,2	639,8
Sonstiger betrieblicher Aufwand	3.512,9	2.771,1	-741,8
Zinsbelastung	5.994,3	6.326,1	331,8
Steuern	1.519,4	1.682,6	163,2
Jahresüberschuss	**4.870,9**	**4.897,7**	**26,8**

Als Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2026 werden TEUR 4.897,7 geplant. Das Planergebnis für 2026 liegt damit um TEUR 26,8 über dem in 2025 erreichten Jahresüberschuss von TEUR 4.870,9. In der Gegenüberstellung der erreichten Werte für 2025 zu den geplanten Werten des Folgejahres ergeben sich folgende wesentliche Entwicklungen.
Die geplante Steigerung der Umsatzerlöse, bereinigt um die Kosten der Bewirtschaftungstätigkeit beträgt TEUR 1.435,5 diese beruht vor allem auf dem Bezug eines fertiggestellten Neubauvorhabens, Mietpreisanpassungen und der Ganzjahresauswirkung von vorjährigen Mietpreisanpassungen. Diese Entwicklung wird weitestgehend kompensiert durch tarifbedingt steigende Personalkosten (TEUR 758,8), neubaubedingter Zuwachs der Abschreibung (TEUR 639,8) und der Zinsbelastung (TEUR 331,8). Ergebnisverbessernd plant die Gesellschaft die Reduktion des sonstigen betrieblichen Aufwands um TEUR 741,8.

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.

Externe allgemeine Unternehmensrisiken
Die deutsche Wirtschaft war im vergangenen Jahr erheblichen Belastungen ausgesetzt – insbesondere infolge geopolitischer Konflikte (u. a. Ukraine sowie Israel/Hamas) und unsicherer politischer Rahmenbedingungen. Die hohe Dynamik der globalen Entwicklungen erschwert eine verlässliche Einschätzung der weiteren Auswirkungen. Auch ein möglicher Handelskonflikt zwischen den USA und anderen Wirtschaftsräumen lässt sich derzeit nicht seriös prognostizieren. Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft können daher nicht ausgeschlossen werden.
Zu nennen sind insbesondere Risiken durch Verzögerungen bei Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen. Diese können sowohl Kostensteigerungen als auch spätere als geplante Einnahmen zur Folge haben. Zusätzlich besteht das Risiko steigender Mietausfälle.
Erschwerend kommt der Ende Februar 2026 ausgebrochene Krieg zwischen Iran und den USA/Israel hinzu, der auch benachbarte Staaten in Mitleidenschaft zieht. Die durch die iranische Blockade der Straße von Hormus hervorgerufenen Einschränkungen im Öl- und Gastransport haben bereits zu erheblichen Preissteigerungen geführt. Deren weitere Auswirkungen auf Energie- und Lieferkosten sind derzeit noch nicht absehbar.
Die Geschäftsführung verfolgt die aktuelle Entwicklung fortlaufend, um mögliche Risiken frühzeitig zu erkennen und angemessen darauf zu reagieren. Das unternehmensinterne Risikomanagementsystem bildet hierfür die Grundlage.
Einen längerfristigen strukturellen Leerstand erwartet die Gesellschaft weiterhin nicht. Kurzfristige Leerstände entstehen überwiegend im Zusammenhang mit Wohnungswechseln und den damit verbundenen notwendigen Instandsetzungsarbeiten.

Für das Unternehmen sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

Bauwirtschaft
Die Handwerkskapazitäten in der Region sind derzeit teilweise nicht vollständig ausgelastet. Aufgrund des Kaufkraftverlusts, steigender Bauzinsen sowie einer erhöhten Unsicherheit am Arbeitsmarkt ist mit negativen Auswirkungen auf die Bautätigkeit und möglichen Ausfällen einzelner Gewerke zu rechnen.
Für das Jahr 2026 wird von weiteren Baupreissteigerungen ausgegangen. Ursache hierfür ist der bereits vorher erwähnte Krieg zwischen Iran und Amerika/Israel. Diese Entwicklung wirkt sich insbesondere in Gewerken aus, in denen Material- und Lohnkosten eine zentrale Rolle spielen.
Auch künftig rechnen wir mit einem anhaltenden Anstieg der Baupreise. Dieser wird maßgeblich durch die gestiegenen Energiepreise sowie zusätzliche Anforderungen aus verschärften Umwelt- und Klimaschutzauflagen beeinflusst.

Personal
Das Risiko, dass aufgrund kurzfristiger Fluktuationen in Schlüsselpositionen nicht ausreichend qualifiziertes Personal zur Verfügung steht oder Vakanzen infolge des Fachkräftemangels nicht rechtzeitig nachbesetzt werden können, schätzen wir derzeit als gering ein. Aktuell liegt für offene Positionen eine Vielzahl geeigneter Bewerbungen vor. Dennoch können daraus in Einzelfällen moderate, negative Auswirkungen nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Um potenziellen Beeinträchtigungen unserer Geschäftstätigkeit, Finanz- und Ertragslage sowie unseres Cashflows frühzeitig entgegenzuwirken, setzt die Gesellschaft konsequent auf eigene Ausbildungsprogramme sowie gezielte Personalentwicklungsmaßnahmen. Diese dienen dazu, qualifizierte Fachkräfte langfristig zu sichern und die Besetzungsfähigkeit zentraler Funktionen jederzeit zu gewährleisten.

Liquiditätsrisiko
Besonderes Augenmerk gilt der Gewährleistung der jederzeitigen Zahlungsbereitschaft. Vor dem Hintergrund der durchgeführten 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 vorhandenen Investitionstätigkeit in verstärktem Maße Möglichkeiten zur kurz- und langfristigen Kapitalbereitstellung in Anspruch.

Branche und Markt
Am 01.01.2023 trat das Gesetz in Kraft, das die Aufteilung der Kosten der CO^2-Abgabe zwischen Vermietern und Mietern nach einem Stufenmodell regelt. Hohe Emissionswerte je Quadratmeter führen entsprechend der Einstufung zu einer starken Belastung des Vermieters. Aufgrund des auf 2028 verschobenen Emissionshandels für die Sektoren Wärme und Verkehr und einen zu Beginn noch gedeckelten CO^2-Preises, wird dessen Anstieg verzögert eintreten. Mittelfristig wird der Anreiz Verbräuche zu senken und/oder in klimaneutrale Heizsysteme zu investieren, dem Emissionspreis entsprechend weiter ansteigen.

Die zum 01.01.2023 in Kraft getretene Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), welches die Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75,0 % des Referenzgebäudes auf 55,0 % senkt, wird weiterhin Bestand haben. Das von der neuen Regierung in die Wege geleitete Gebäudemodernisierungsgesetz (rechtskräftig vsl.

ab 1. Juli 2026) wird den § 15 des GEG nicht betreffen, sondern vornehmlich den § 71 (Anforderungen an Heizungsanlagen).

Die Förderung von Neubau und Sanierung betreffenden Ankündigungen der neuen Regierung sind noch zu neu, um einen Vergleich zu den bisherigen (BEG Einzelmaßnahme und Gebäude) erstellen zu können. Auch auf Landesebene bleibt es ungewiss - laut einer Meldung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Frühjahr 2026 wird die Fördergeldvergabe nach neuen Kriterien abgewickelt. Wir hatten bisher das Glück, dass zwei Baumaßnahmen zu mindestens teilweise über ein Herbst- und Winterprogramm eine Fördergeldzusage erhalten haben.

Gesamtrisikoeinschätzung
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 hohe Risiken.

III. Chancenbericht

Die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem im preisgünstigen Segment – ist auf dem Ingolstädter Wohnungsmarkt nach wie vor hoch.
Auch auf Grundlage der im letzten Jahr festgestellten leicht negativen Bevölkerungsentwicklung in Ingolstadt wird laut Prognosen der Statistik der Stadt Ingolstadt ein weiterer Zuwachs der Ingolstädter Bevölkerung erwartet, so dass auch weiterhin mit einer Nachfrage nach attraktivem Wohnraum gerechnet werden kann.

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 weiterhin neuen, attraktiven und bezahlbaren Wohnraum errichten, um damit die langfristige Wachstumsentwicklung des Regionalzentrums Ingolstadt zu unterstützen.

IV. Gesamtaussage zur Unternehmenssituation und -entwicklung

Die Gesellschaft konnte sich in der Vergangenheit aufgrund des attraktiven Immobilienbestandes sowie der vergleichsweisen 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 wenn die vorher aufgeführten Risiken für unsere Gesellschaft negative Auswirkungen bringen, werden die Einflüsse für unsere Gesellschaft und Immobilien keine bestandsgefährdeten Auswirkungen haben.

Die anhaltend hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bietet ausreichend Chancen, um die strategischen Volumen- und Ertragsziele zu erreichen. Weiterhin stellt die Ausrichtung an Nachhaltigkeitszielen sicher, dass die Gesellschaft, über die Einhaltung gesetzlicher Anforderungen hinaus, die Erwartungen ihrer Mieter erfüllen wird.

D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die Gesellschaft schließt in aller Regel langfristige, festverzinsliche Kreditverträge ab, um langfristige Planungssicherheit zu gewährleisten. Fortlaufend wird im Rahmen des Risikomanagements das Klumpenrisiko analysiert und Finanzausschreibungen entsprechend gestaltet. Ein Handel mit Finanzinstrumenten wird nicht betrieben, außerdem kommen auch keine Finanzderivate zum Einsatz.

Ingolstadt, den 31. März 2026

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft
Ingolstadt GmbH

Alexander Bendzko
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH, Ingolstadt

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH, Ingolstadt – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH, Ingolstadt, für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2025 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 31.12.2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2025 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

München, 9. Juni 2026

VERBAND BAYERISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN
(Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V.
Gesetzlicher Prüfungsverband

(Bernt)
Wirtschaftsprüfer

(Unterrainer)
Wirtschaftsprüfer

VERBAND BAYERISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V.
GESETZL. PRÜFUNGS-VERBAND
SIEGEL
MÜNCHEN