

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH
Bilanz zum 31. Dezember 2016

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH
Bilanz zum 31. Dezember 2016

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

Entgeltlich erworbene Software

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. Betriebs- und Geschäftsausstattung
6. Anlagen im Bau
7. Geleistete Anzahlungen

III. Finanzanlagen

Sonstige Ausleihungen

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

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

II. Forderungen und sonstige

1. Forderungen aus Vermietung
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und
4. Sonstige Vermögensgegenstände

davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr

III. Flüssige Mittel

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

C. Rechnungsabgrenzungsposten

1. Geldbeschaffungskosten
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten

Bilanzsumme

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
		174.165,79	120.625,94
	324.005.985,26		284.359.710,41
	7.023.698,03		6.835.130,81
	14.759.708,00		2.083.638,66
	406.969,13		836,16
	1.460.948,76		1.138.931,62
	18.385.331,59		37.097.537,13
	512.000,00		0,00
		366.554.640,77	331.515.784,79
		169.942,18	215.550,01
		366.898.748,74	331.851.960,74
	1.838.888,89		1.838.888,89
	9.784.418,75		9.246.290,69
	61.010,16		69.605,33
		11.684.317,80	11.154.784,91
	103.544,18		115.282,94
	449.558,02		578.397,59
		0,00	(0,00)
	135.198,43		58.661,84
	356.406,57		268.756,81
			(21.385,67)
		1.044.707,20	1.021.099,18
		551.327,64	2.748.320,68
		13.280.352,64	14.924.204,77
	170.992,11		195.649,71
	381.941,50		419.385,72
		552.933,61	615.035,43
		380.732.034,99	347.391.200,94

Passivseite**A. Eigenkapital**

- I. Gezeichnetes Kapital
Nennbetrag eigener Anteile
- Ausgegebenes Kapital

II. Gewinnrücklagen

1. Satzungsmäßige Rücklage
2. Andere Gewinnrücklagen

III. Bilanzgewinn**B. Rückstellungen**

1. Steuerrückstellungen
2. Sonstige Rückstellungen

C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr

4.524.184,05

2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr

44.336.212,27

3. Erhaltene Anzahlungen
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr

13.363.605,19

4. Verbindlichkeiten aus Vermietung
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr

12.484,70

5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr

2.842.461,82

6. Sonstige Verbindlichkeiten
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr

1.780.186,13

davon aus Steuern

237.484,97

D. Rechnungsabgrenzungsposten**Bilanzsumme**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
	41.819.646,00		41.819.646,00
	-11.490.915,00		-11.490.915,00
		30.328.731,00	30.328.731,00
	7.594.617,49		7.236.328,87
	43.484.047,55		40.977.938,90
		51.078.665,04	48.214.267,77
		3.224.597,56	2.506.108,65
		84.631.993,60	81.049.107,42
	36.008,00		19.012,00
	3.787.977,87		1.365.003,83
		3.823.985,87	1.384.015,83
	212.394.225,26		206.941.674,95
			(7.700.325,77)
	61.268.380,71		41.265.336,47
			(26.604.743,57)
	13.363.605,19		11.611.377,54
			(11.611.377,54)
	56.178,49		54.247,54
			(12.980,82)
	2.842.461,82		2.499.346,29
			(2.499.346,29)
	1.780.186,13		1.943.307,65
			(1.943.307,65)
			(298.862,98)
		291.705.037,60	264.315.290,44
		571.017,92	642.787,25
		380.732.034,99	347.391.200,94

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	40.850.646,93		39.101.069,35
b) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	629.186,75		562.780,92
c) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	116.236,74		77.741,43
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		41.596.070,42	39.741.591,70
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		538.128,06	515.063,88
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.945.214,36	1.633.460,31
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		536.850,36	661.096,04
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		15.893.042,37	15.832.548,98
Rohergebnis		28.723.220,83	26.718.662,95
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.603.659,13		6.107.713,88
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.825.863,26		1.686.269,68
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.429.522,39	7.793.983,56
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		9.856.012,44	9.071.141,61
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		1.997.892,53	1.964.246,98
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		952,26	1.048,56
davon Erträge aus der Abzinsung	0,00	45,11	43,77
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.793.489,32	5.068.370,34
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung	7.702,72		(13.230,36)
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		40.964,00	4.956,00
13. Ergebnis nach Steuern		3.606.337,52	2.817.056,79
14. Sonstige Steuern		23.451,34	32.491,62
15. Jahresüberschuss		3.582.886,18	2.784.565,17
16. Einstellung in satzungsmäßige Rücklagen		358.288,62	278.456,52
17. Bilanzgewinn		3.224.597,56	2.506.108,65

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

Anhang für das Geschäftsjahr 2016

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.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde erstmalig unter Anwendung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt. Durch die erstmalige Anwendung des BilRUG sind die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen und der sonstigen betrieblichen Erträge aufgrund der Neufassung des § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar.

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 umfassen auch anteilige Verwaltungskosten in Höhe von TEUR 252,9 (Vorjahr TEUR 243,6). 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 Außenlagen 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 465,6 (Vorjahr TEUR 765,7) wurden im Geschäftsjahr 2016 ausschließlich erfolgsneutral behandelt und von den Anschaffungskosten abgezogen. Im Berichtsjahr wurden für zwei Objekte aufgrund von in 2017 geplanten Abrissen die Abschreibungen unter Berücksichtigung der verkürzten Restnutzungsdauern neu berechnet.

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 0,15 netto nicht überstiegen. Für Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten netto mehr als TEUR 0,15 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 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 1,59% ermittelt. Weiterhin werden die Richttafeln von Dr. Klaus Heubeck, sowie ein Anwartschaftstrend von 2,5% 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 2016

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen					Restbuchwerte	
	Anfangsstand	Zugang	Zuschüsse	Abgang	Umbuchungen	Endstand	Anfangsstand	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
	1	2	3	4	5	6	7	9	10	11	12	13	14
Immaterielle Vermögensgegenstände													
Entgeltlich erworbene Software	727.254,22	117.640,70	0,00	26.735,10	0,00	818.159,82	606.628,28	64.090,85	26.725,10	0,00	643.994,03	174.165,79	120.625,94
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	448.545.997,11	10.559.198,68	465.641,95	823.961,83	39.327.435,18	497.143.027,19	164.186.286,70	9.215.391,76	251.473,75	-13.162,78	173.137.041,93	324.005.985,26	284.359.710,41
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.363.666,02	301.511,19	0,00	26.718,53	142.639,83	8.781.098,51	1.528.535,21	215.702,49	0,00	13.162,78	1.757.400,48	7.023.698,03	6.835.130,81
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.083.638,66	9.762.382,91	0,00	0,00	2.913.686,43	14.759.708,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.759.708,00	2.083.638,66
Technische Anlagen und Maschinen	93.563,69	0,00	0,00	4.068,88	409.232,78	498.727,59	92.727,53	3.099,81	4.068,88	0,00	91.758,46	406.969,13	836,16
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.098.984,29	696.720,40	0,00	537.668,55	0,00	3.258.036,14	1.960.052,67	357.727,53	520.692,82	0,00	1.797.087,38	1.460.948,76	1.138.931,62
Anlagen im Bau	37.097.537,13	24.080.788,68	0,00	0,00	-42.792.994,22	18.385.331,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.385.331,59	37.097.537,13
Geleistete Anzahlungen	0,00	512.000,00	0,00	0,00	0,00	512.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	512.000,00	0,00
	499.283.386,90	45.912.601,86	465.641,95	1.392.417,79	0,00	543.337.929,02	167.767.602,11	9.791.921,59	776.235,45	0,00	176.783.288,25	366.554.640,77	331.515.784,79
Finanzanlagen													
Sonstige Ausleihungen	215.550,01	24.201,15	0,00	69.808,98	0,00	169.942,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	169.942,18	215.550,01
Anlagevermögen insgesamt	500.226.191,13	46.054.443,71	465.641,95	1.488.961,87	0,00	544.326.031,02	159.842.688,33	9.856.012,44	802.960,55	0,00	177.427.282,28	366.898.748,74	331.851.960,74

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 63,7 (Vorjahr: TEUR 98,1) und Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 28,6 (Vorjahr: TEUR 28,8).

Versicherungsansprüche mit TEUR 308,9 werden im Berichtsjahr unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen. Der Ausweis im Vorjahr (TEUR 240,5) wurde entsprechend angepasst. Im Vorjahresabschluss waren die Erstattungsansprüche in den Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen enthalten.

In den sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen TEUR 2.550,0 (Vorjahr TEUR 125,0), Rückstellungen für übrige Personalkosten in Höhe von TEUR 546,3 (Vorjahr TEUR 496,3), Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung in Höhe von TEUR 302,8 (Vorjahr TEUR 270,5), für Altersteilzeit in Höhe von TEUR 131,5 (Vorjahr TEUR 212,3) sowie Rückstellungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von TEUR 112,9 (Vorjahr TEUR 112,9) enthalten.

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

Position	Vorjahr EURO 31.12.2015	Geschäftsjahr EURO 31.12.2016
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	76.003.372,67	70.643.699,14
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	23.867.091,73	44.437.057,96
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.832,33	3.770,50
Sonstige Verbindlichkeiten	1.226.340,06	1.225.178,33
Gesamt:	101.103.636,79	116.309.705,93

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	212.394.225,26	4.524.184,05	207.870.041,21	190.533.471,39	212.011.200,03	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Vorjahr	VJ	(206.941.674,95)	(7.700.325,77)	(199.241.349,18)	(182.794.371,71)	(206.621.730,85)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	GJ	61.268.380,71	44.336.212,27	16.932.168,44	15.376.714,31	10.125.566,26	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern Vorjahr	VJ	(41.265.336,47)	(26.604.743,57)	(14.660.592,90)	(12.534.190,50)	(10.255.543,50)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	GJ	13.363.605,19	13.363.605,19	0,00	0,00	0,00	
Erhaltene Anzahlungen Vorjahr	VJ	(11.611.377,54)	(11.611.377,54)	0,00	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	GJ	56.178,49	12.484,70	43.693,79	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung Vorjahr	VJ	(54.247,54)	(12.980,82)	(41.266,72)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	GJ	2.842.461,82	2.842.461,82	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Vorjahr	VJ	(2.499.346,29)	(2.499.346,29)	0,00	(0,00)	(0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	GJ	1.780.186,13	1.780.186,13	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten Vorjahr	VJ	(1.943.307,65)	(1.943.307,65)	0,00	(0,00)	(0,00)	
Gesamtbetrag		291.705.037,60	66.859.134,16	224.845.903,44	205.910.185,70	222.136.766,29	

* GPR = Grundpfandrechte

Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsätze gliedern sich im Geschäftsjahr 2016 nach § 285 Nr. 4 HGB wie folgt: Hausbewirtschaftung TEUR 40.850,6 (Vorjahr TEUR 39.101,1) und Betreuungstätigkeit TEUR 629,2 (Vorjahr TEUR 562,8). Im Rahmen der Anwendung des BilRUG wurden erstmals die Erlöse aus Materialverkäufen und Vermietung von Werbeflächen in Höhe von TEUR 25,1 den sonstigen Umsatzerlösen zugeordnet. Die Positionen „Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen“ mit TEUR 116,2 und „Sonstige betriebliche Erträge“ TEUR 536,8 sind somit mit dem Vorjahr nicht vergleichbar. In der Fassung des BilRUG hätten sich für „Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen“ TEUR 111,6 und für „Sonstige betriebliche Erträge“ TEUR 627,3 als Vorjahreswerte ergeben.

Außerhalb der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit wurde das Ergebnis im Geschäftsjahr durch Anlagenabgangsgewinne in Höhe von TEUR 376,5 (Vorjahr TEUR 466,5) und Anlagenabgangsverluste von TEUR 32,2 (Vorjahr TEUR 63,0) beeinflusst.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 12,8 (Vorjahr TEUR 0,3) enthalten.

In der Position Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung sind im Geschäftsjahr TEUR 493,1 (Vorjahr TEUR 459,1) an Kosten für Altersversorgung enthalten.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthalten solche an Gesellschafter in Höhe von TEUR 2.518,4 (Vorjahr TEUR 2.862,4).

Die bisher in den sonstigen Steuern ausgewiesene umlagefähige Grundsteuer mit TEUR 938,4 (Vorjahr TEUR 916,3) wurde im Geschäftsjahr in die Position Aufwand für Hausbewirtschaftung umgegliedert.

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 36,5 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 40.647,6 (Vorjahr TEUR 41.437,0). Davon entfallen auf die Gesellschafterin Stadt Ingolstadt TEUR 27.574,7. Im kommenden Geschäftsjahr sind Erbbauzinsen von TEUR 743,2 zu leisten.

Die Gesellschaft ist aufgrund der begonnenen Investitionen und der daraus sich ergebenden Folgeinvestitionen in den Bestand finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 22.391,8 eingegangen.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Für den Abschlussprüfer wurden für Abschlussprüfungsleistungen für das Geschäftsjahr 2016 TEUR 26,5 (Vorjahr TEUR 31,0) als Aufwand erfasst.

Belegschaft

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2016 durchschnittlich 112 Arbeitnehmer in Vollzeit und 60 Mitarbeiter in Teilzeit sowie 7 Auszubildende.

Aufsichtsrat

Vorsitzender

Dr. Christian Lösel

Oberbürgermeister der Stadt Ingolstadt

Stellvertretende Vorsitzende

Albert Wittmann

Johann Stachel

Bürgermeister der Stadt Ingolstadt

Stadtrat, Spenglermeister, Gas- und Wasserinstallateurmeister

Franz Eisenmann

Brigitte Fuchs

Christina Hofmann

Petra Kleine

Thomas Thöne

Stephan Bock

Steuerberater

Stadträtin, Hausfrau

Stadträtin, Lehrerin

Stadträtin, selbständig

Stadtrat, Konfliktberater, Mediator

Geschäftsführer Audi Immobilien Verwaltung GmbH (ab 01.03.2017)

Bereichsleiter Finanzen AUDI AG (bis 28.02.2017)

Dietrich Braßler

Jürgen Wittmann

Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Ingolstadt-Eichstätt (ab 01.03.2017)

Dieter Seehofer

Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Ingolstadt-Eichstätt (bis 28.02.2017)

Die Bezüge des Aufsichtsrates betragen im Geschäftsjahr 2016 TEUR 42,0.

Geschäftsführung

Peter Karmann, Betriebswirt

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

Nachtragsbericht

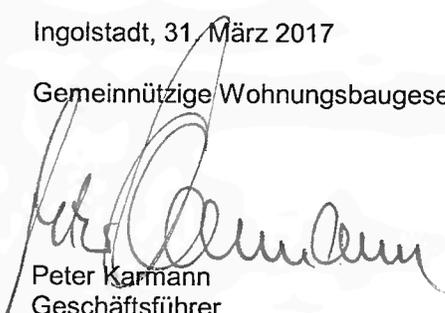
Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Ergebnisverwendung

Es wird vorgeschlagen den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2016 von EURO 3.224.597,56 den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Ingolstadt, 31. März 2017

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH



Peter Karmann
Geschäftsführer

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH
Minucciweg 4 in 85055 Ingolstadt

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2016

Gliederung:

- A. Gesellschafterstruktur und Aufgaben des Unternehmens**
- B. Wirtschaftsbericht**
 - I. Branchenbezogene Rahmenbedingungen
 - II. Geschäftsverlauf
 - 1. Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbesitzes
 - 2. Bestandsveränderungen in 2016
 - 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** hat auch im Berichtsjahr 2016 den bereits in 2009 begonnenen positiven Trend weiter fortgesetzt. Von Januar bis Dezember 2016 wurde der Bau von 375.400 Wohnungen genehmigt und zählte damit um 21,6 % oder 66.713 Wohnungen mehr als im Jahr 2015.

Auch in **Bayern** ist entsprechend den aktuellen Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung ein weiterer Anstieg bei den Wohnungsbaugenehmigungen festzustellen. In 2016 wurden Baugenehmigungen für 64.966 neue Wohnungen erteilt, das sind 22,7 % mehr als im Vorjahr 2015 mit 52.945 genehmigten neuen Wohnungen.

Innerhalb der **Region 10** konnten insgesamt Zuwächse bei den Baugenehmigungen für neue Wohnungen verzeichnet werden. Mit 4.652 Baugenehmigungen in 2016 lag dieser Wert um insgesamt 1.277 Einheiten über dem Vorjahreswert mit 3.375 Baugenehmigungen.

Während in den umliegenden Landkreisen Eichstätt, Neuburg und Pfaffenhofen ein 8,6 %iger Anstieg auf 2.593 Genehmigungen zu verzeichnen war, stieg in **Ingolstadt** in 2016 die Zahl der Baugenehmigungen von 988 Genehmigungen aus dem Vorjahr 2015 exorbitant um ca. 108 % auf 2.059 Baugenehmigungen in 2016. Die Baufertigstellungen erreichten in 2016 den Wert von 1.477 Einheiten gegenüber 1.208 fertiggestellten Wohnungen im Vorjahr. Trotzdem herrscht in Ingolstadt immer noch ein angespannter Wohnungsmarkt vor; die mittlerweile auf Rekordhöhe angestiegenen Bauaktivitäten tragen jedoch allmählich zur Marktentspannung bei.

Unverändert wie auch schon im Vorjahr 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 31.12.2016 mittlerweile exakt 135.126 Einwohner aus. Gegenüber 133.319 gemeldeter Personen zum Vorjahreszeitpunkt bedeutet dies einen Nettozuwachs von mehr als 1.800 Neubürgern.

Dieser Zuwachs spiegelt sich auch in den rund 3.100 vorgemerkten Wohnungsinteressenten bei der Gesellschaft wieder. Davon verfügen mehr als die Hälfte bzw. rund 1.700 Antragsteller über einen Wohnberechtigungsschein und suchen insbesondere nach preisgünstigem Wohnraum.

Die aufgezeigte starke Nachfrage spiegelt sich in einem hohen Mietpreinsniveau wider. 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 Ertragsicherung sämtlicher Mietobjekte.

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

	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Mietwohnungen	6.816	6.812	7.016
davon			
öffentlich gefördert	3.742	3.702	3.810
freifinanziert	3.074	3.110	3.206
nicht vermietet	36	38	54
Wohnplätze für Studenten	26	26	26
gewerbliche Einheiten	67	78	84
Garagen und Tiefgaragenplätze	2.898	2.969	3.125
oberirdische Stellplätze	2.031	2.035	2.017
Gesamtmietfläche in m ²	436.341	438.276	454.563

Mit insgesamt 7.016 Mietwohnungen ist die Gesellschaft größter Wohnungsanbieter in Ingolstadt. Die Vergabe der 3.810 preisgebundenen Mietwohnungen erfolgt durch die Gesellschaft in enger Abstimmung mit dem städtischen Wohnungsamt. Daneben verfügt das Unternehmen über 3.206 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 2016

Die Gesellschaft bewirtschaftet zum Stichtag 31.12.2016 insgesamt 7.016 Mietwohnungen. Gegenüber dem Vorjahresendbestand mit 6.812 Wohnungen hat sich der Bestand per Saldo um 204 Einheiten erhöht.

Folgende Veränderungen wurden vorgenommen:

Wohnungseinheiten (WE) zum 31.12.2015			6.812 WE
abzüglich			
Bestandsminderung wegen	Nutzungsänderung Minucciweg 2	1 WE	
	Nutzungsänderung Minucciweg 6	1 WE	
	Verkauf Kurt-Huber-Str. 3e, 7	2 WE	
	Verkauf Neugasse 2	2 WE	
	Entmietung Stargarder Straße 15 – 17	21 WE	
	Entmietung Stargarder Straße 21	1 WE	- 28 WE
Zuzüglich			
Neubaubezüge	Münchener Straße 157, 159, 165 sowie Hinterangerstraße 2	37 WE	
	Hinterangerstraße 4, 6 und Geismayrstraße 5, 7	44 WE	
	Peisserstraße 8b, 8c, Breslauer Straße 9a, 9b, 9c, Breslauer Straße 11a, 11b, 11 c, 11d	110 WE	
	Luise-Rinser-Straße 9, 11	15 WE	
	Gustav-Adolf-Straße 35, 35a, 35b, Gustav-Adolf-Straße 35c, 35d, 35e	24 WE	
Zuerwerb	Richard-Strauss-Straße 28	2 WE	+ 232 WE
Wohnungsendbestand zum 31.12.2016			<u>7.016 WE</u>

Die Nutzungsänderungen bei den Gebäuden Minucciweg 2 und Minucciweg 6 betreffen die künftige Eigennutzung ehemaliger Mietwohnungen zugunsten des Bereitschaftsdienstes sowie als Büroräume. Den Mietern der 12 Reihenhäuser an der Kurt-Huber-Straße 1a bis 9d waren im Rahmen einer Sonderaktion ihre Wohnungen zum Kauf angeboten worden. Von diesem Angebot hatten in 2015 vier Mieter Gebrauch gemacht, im Geschäftsjahr 2016 konnten zwei weitere Reihenhäuser an die bisherigen Mieter verkauft werden.

Mit notarieller Verkaufsurkunde vom 21.04.2016 ist das Reihenhäuser Neugasse 2 mit zwei Mietwohnungen an die Bürgerstiftung Ingolstadt verkauft worden.

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. 150 neue öffentlich geförderte Mietwohnungen errichten zu können. Im Zuge der Umsetzung sind in 2016 bereits 22 Mietparteien ausgezogen.

Ebenfalls verkauft wurden mit Verkaufsurkunde vom 30.09.2016 die beiden Reihenhäuser Neugasse 2a und 2 b an die Waisenhausstiftung Ingolstadt, wobei der Übergang von Nutzen und Lasten und damit auch die Bestandsminderung erst zum 01.01.2017 erfolgte.

Die Gesellschaft konnte im Geschäftsjahr 2016 planmäßig den Bau von 230 Mietwohnungen fertigstellen. Während die 96 Wohnungen der Wohnanlagen an der Münchener Straße, Hinterangerstraße und Geismayrstraße sowie an der Luise-Rinser-Straße im Rahmen des für je-

dermann zugänglichen, freifinanzierten Wohnungssegments errichtet wurden, betreffen die 110 Mietwohnungen der Wohnanlage Peisserstraße und Breslauer Straße den ersten von zwei öffentlich geförderten Neubauabschnitten zugunsten von Wohnungsinteressenten, die einen Wohnberechtigungsschein (WBS) vorweisen können. Schließlich hat die Gesellschaft in der Rekordbauzeit von nur einem halben Jahr die Wohnanlage mit 24 Wohnungen an der Gustav-Adolf-Straße zur Unterbringung von unbegleiteten, minderjährigen Flüchtlingen errichtet. Zur Arrondierung der Neubauplanungen für insgesamt 79 Mietwohnungen an der Gustav-Mahler-/Richard-Strauss-Straße hat die Gesellschaft die beiden angrenzenden Liegenschaften Richard-Strauss-Straße 26 und 28 mit zwei bewohnten Wohnungen und einer Gewerbeeinheit mit notarieller Kaufurkunde vom 09.12.2015 von einer Erbengemeinschaft erworben. Für beide Gebäude ist der Abbruch vorgesehen.

3. Neubautätigkeit

Derzeit weist die aktuelle Vormerkliste mehr als 3.100 Mietinteressenten auf, wobei ca. 15 % als besonders dringliche Fälle einzustufen sind.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hatte auf die starke Nachfrage nach Wohnungen in Ingolstadt in der Vergangenheit wiederholt reagiert und auch aufgrund der äußerst niedrigen Kündigungszahlen die „Neubauproduktion“ nach oben korrigiert. Dazu war im Herbst 2015 von der politischen Stadtspitze das „Sonderbauprogramm Ingolstadt 2020“ ausgerufen worden, das zum einen durch ein kommunales Baulandprogramm insbesondere jungen Familien und Investoren den Erwerb von städtischen Baugrundstücken innerhalb des Stadtgebietes ermöglichen soll. Gleichzeitig soll zum anderen mit einer deutlichen Ausweitung des Mietwohnungsneubaues die hohe Nachfrage nach preisgünstigem und attraktivem Wohnraum sehr viel schneller und umfangreicher als bisher bedient werden.

Der daraus für die Gesellschaft entstandene Auftrag lautete auf die Errichtung von ca. 1.600 Neubauwohnungen. Dieser Auftrag wurde zwischenzeitlich auf rund 1.900 neue Mietwohnungen erhöht. Mit diesem Bauprogramm wird die Gesellschaft innerhalb der kommenden fünf Jahre ihren Wohnungsbestand um rund ein Viertel auf über 8.600 Wohnungen vergrößern. Ein Großteil des Neubauprogramms, und zwar 1.414 Wohnungen, sollen als preisgünstiger, öffentlich geförderter Mietwohnraum angeboten werden. Weitere 300 Wohnungen sind mit der Zielgruppe „Junges Wohnen“ insbesondere Auszubildenden, Praktikanten und jungen Menschen in Weiterbildungsmaßnahmen gewidmet. Die restlichen 187 Wohnungen werden als freifinanzierter Mietwohnraum errichtet.

Von den geplanten 1.901 Mietwohnungen wurden in 2016 bereits 230 Wohnungen fertiggestellt; für 2017 ist die Fertigstellung weiterer 180 Wohnungen eingeplant.

Aufgabenschwerpunkt der Geschäftstätigkeit war in 2016 somit das in Gang bringen des geplanten Neubauprogramms durch das Schaffen der personellen, finanziellen und grundstücksmäßigen Voraussetzungen.

So wurden in 2016 entsprechend des Personalentwicklungsplans insgesamt sieben Beschäftigte neu eingestellt.

Ferner konnte mit einem Kreditinstitut ein Universalvertrag über eine Kreditlinie von Euro 25,0 Mio. abgeschlossen werden. Zusätzlich geht mit dem vom Freistaat Bayern ausgerufenen „Wohnungspakt Bayern 2019“ eine erhebliche Fördermittelaufstockung einher. Neben den, der Gesellschaft bereits mündlich in Aussicht gestellten, ausreichenden zinsgünstigen Baudarlehen bietet der Freistaat Bayern einen besonderen Förderanreiz zum Bau öffentlich geförderter Mietwohnungen mittels eines Zuschusskontingents. Zwischenzeitlich hat die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) ihre Darlehenskonditionen deutlich ausgeweitet, so dass in Kombi-

nation von Öffentlichen Baudarlehen, KfW-Darlehen und geringen Eigenmittelanteilen keine wesentlichen Kapitalmarktdarlehen in Anspruch genommen werden müssen.

In 2016 hat die Gesellschaft zwei notarielle Kaufverträge über Grundstücksflächen abgeschlossen, und zwar wurde am 28.10.2016 der Erwerb einer ca. 22.500 qm großen Grundstücksfläche an der Fliederstraße in Ingolstadt beurkundet und am 07.11.2016 der Kaufvertrag für ein 4.215 qm großes Grundstück an der Kronprinz-Rupprecht-Straße in Ingolstadt mit Besitzübergang zum 01.01.2017 unterzeichnet. Zuletzt konnte am 03. März 2017 der Kaufvertrag für eine Arrondierungsfläche mit 4.360 qm Grundstücksgröße an der Liegnitzer Straße/Stargarder Straße beurkundet werden. In Vorbereitung befindet sich derzeit ein weiterer Grundstücksankauf, und zwar über eine Fläche mit 3.961 qm Grundstücksgröße zur Errichtung einer Kindertageseinrichtung in Verbindung mit 12 Mietwohnungen in Ingolstadt/Mailing. Damit werden die grundstücksmäßigen Voraussetzungen für den Bau von rund 2/3 des Neubauprogramms bzw. für 1.241 Wohnungen erreicht.

Für die restlichen 660 Mietwohnungen, die im Rahmen des Sonderbauprogramms 2020/2021 errichtet werden, befindet sich die Gesellschaft derzeit aktiv auf der Suche, um geeignete Baugrundstücke für mehrgeschossige Wohnungsbauvorhaben zu erwerben. Diese ohnehin schwierige Aufgabe wird bei äußerst knappem Angebot derzeit noch durch eine enorme Preissteigerung am Grundstücksmarkt verschärft.

Das Baugeschehen der Gesellschaft stellt sich deshalb zum Jahresende 2016 wie folgt dar:

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) Im Bau befindliche Wohnungsneubauten zum 31.12.2016:

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) Neubaumaßnahmen in Planung für die Jahre 2017 bis 2021:

Hugo-Wolf-/Rich.-Strauss-Straße	48 Wohnungen	1 TG
Oberer Grasweg/Fontanestraße	35 Wohnungen	2 TG
Prinz-Leopold-Straße 1	57 Wohnungen	1 GE, 1 TG
Gustav-Mahler-/Rich.-Strauss-Straße	79 Wohnungen	3 GE, 1 TG
Stargarder Straße	150 Wohnungen	1 GE, 1 TG
Südliche Ringstraße „Junges Wohnen“	300 Wohnungen	1 TG
Kita Mailing incl. Wohnungsbau	12 Wohnungen	1 Kita
Zwischensumme:	681 Wohnungen	5 GE, 7 TG, 1 Kita

d) Sonderbauprogramm 2020/2021 in Planung

Fliederstraße	150 Wohnungen	
restliches Sonderbauprogramm	660 Wohnungen	in neuen Baugebieten
Zwischensumme:	810 Wohnungen	

Insgesamt: 1.901 Wohnungen

Für alle vorgenannten Neubauinvestitionsmaßnahmen wird die Gesellschaft im Zeitraum 2017 bis 2021 insgesamt rund EUR 320,0 Mio. einsetzen.

4. Modernisierungstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2016 ist keine wesentliche **Modernisierungstätigkeit** erfolgt.

Vielmehr werden die ursprünglich geplanten Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen in den beiden Gebieten „Soziale Stadt – Konradviertel und Augustinviertel“ mit insgesamt ca. EUR 1,0 Mio. (jeweils TEUR 500,0) vom Jahr 2016 auf 2017 ff. verschoben.

5. Betreuungstätigkeit

Die Gesellschaft hat in 2016 im Rahmen der **Verwaltungsbetreuung** für zwei Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) insgesamt 32 Wohnungen und 33 Garagen verwaltet. Gleichzeitig wurden für Dritte 35 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 2016 die technischen Betreuungsleistungen innerhalb des Bürgerkonzerns der Stadt Ingolstadt sowie für das Peter-Steuart-Heim als auch für die Heilig-Geist-Spital-Stiftung 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 wurden zwischenzeitlich erneut und bis zum 31.12.2018 verlängert.

6. Gesamtschau

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016 hat die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH ihren ambitionierten Wachstumskurs weiter fortgesetzt und ihr Wachstumsziel deutlich ausgeweitet. So wird mit dem geplanten Bauprogramm von insgesamt rund 1.900 Mietwohnungen ein deutliches Zeichen zur Beruhigung des angespannten Ingolstädter Mietwohnungsmarktes gesetzt.

Die günstigen Anfangsmieten der vom Freistaat Bayern geförderten Neubaumaßnahmen in einer Bandbreite von Euro 5,50 bis Euro 8,50 je Quadratmeter Wohnfläche monatlich aber auch die moderaten Mietpreissteigerungen während des Geschäftsjahres 2016 bei den Bestandswohnungen haben dazu beigetragen, dass die durchschnittliche monatliche Unternehmens-Nettokaltmiete je Quadratmeter Nutzfläche von Euro 4,89 im Vorjahr auf Euro 5,11 im Geschäftsjahr 2016 angestiegen ist.

Damit liegt diese Unternehmensdurchschnittsmiete immer noch deutlich unter der Durchschnittsmiete der insgesamt 458 im Verband Bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. zusammengeschlossenen Mitgliedsunternehmen mit Euro 5,70 (Stand 2016).

Im Zuge der dynamischen Bestandsentwicklung erhöhten sich die Umsatzerlöse der Gesellschaft im Vergleich zum Vorjahr auf TEUR 41.596,1 (39.741,6) und trugen zusammen mit den Bestandsveränderungen aus Heiz- und Betriebskosten, den anderen aktivierten Eigenleistungen und den sonstigen betrieblichen Erträgen einschließlich der Zinserträge zur Betriebs-

leistung mit TEUR 44.617,3 (42.552,3) bei. Die Ertragsverbesserung beträgt somit TEUR 2.065,0, das entspricht einer Ertragssteigerung von rund 4,9 %.

Bei den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung haben sich die Betriebs- und Heizkosten aufgrund von Kostensteigerungen und infolge von Neubezügen von TEUR 11.303,7 des Vorjahres 2015 um TEUR 399,0 auf TEUR 11.702,7 in 2016 erhöht. Die bisher in den sonstigen Steuern ausgewiesene umlagefähige Grundsteuer mit TEUR 938,4 (Vorjahr TEUR 916,3) wurde im Geschäftsjahr in die Position Aufwand für Hausbewirtschaftung umgegliedert.

Im gleichen Zeitraum konnten die Instandhaltungskosten infolge einer konsequenten Einhaltung des vereinbarten Budgets von TEUR 3.582,2 für 2015 um TEUR 363,6 auf TEUR 3.218,6 in 2016 gesenkt werden. Ein stärkerer Anstieg war insbesondere bei den Personalkosten aufgrund der Neueinstellungen (TEUR 401,9) sowie wegen Tarifierhöhungen (TEUR 233,6) zu verzeichnen. Die Personalausgaben erhöhten sich deshalb von TEUR 7.794,0 um TEUR 635,5 auf TEUR 8.429,5 in 2016. Die Abschreibungen stiegen wegen des Substanzzuwachses infolge der intensiven Neubautätigkeit vom Vorjahreswert mit TEUR 9.071,1 um TEUR 784,9 auf TEUR 9.856,0 in 2016 an. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich nur geringfügig u. a. wegen Kostensteigerungen bei den Sachversicherungen sowie gestiegener EDV- und Weiterbildungskosten von TEUR 1.964,2 um TEUR 33,6 auf TEUR 1.997,9 im Geschäftsjahr erhöht. Das höhere steuerliche Ergebnis wirkte sich in 2016 durch einen Anstieg der Körperschaft- und Gewerbesteuer um TEUR 36,0 auf TEUR 41,0 aus. Die sonstigen Steuern haben sich im Geschäftsjahr 2016 wegen der Umgliederung der Grundsteuer um TEUR 9,0 auf insgesamt TEUR 23,5 verringert. Demgegenüber konnte der Zinsaufwand trotz eines um rund TEUR 19.885,0 gestiegenen durchschnittlichen Kreditbestands aufgrund der günstigen Zwischenfinanzierungszinsen und Refinanzierungskosten bei auslaufenden Zinsbindungen deutlich reduziert werden, und zwar von TEUR 5.068,4 um TEUR 274,9 auf TEUR 4.793,5 für 2016.

Der gesamte Betriebsaufwand hat sich somit in 2016 im Wesentlichen trotz geringerem Zinsaufwand durch gestiegene Personalkosten und einem Zuwachs bei den Abschreibungen auf TEUR 41.034,4 (39.767,7) erhöht.

Das Jahresergebnis der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft erreichte somit aus der Gegenüberstellung der Gesamtsumme aller Erträge zur Gesamtsumme aller Aufwendungen im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016 einen Wert von TEUR 3.582,9 (2.784,6).

Die Finanzkraft des Unternehmens zeigt sich im „Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit“, der sich im Geschäftsjahr um TEUR 5.947,4 auf TEUR 19.753,2 erhöhte. Dies beruht im Wesentlichen auf dem Anstieg des Jahresüberschusses (TEUR 798,3) bei gleichzeitig um TEUR 784,9 höheren Abschreibungen und einem Aufbau der Rückstellungen und Verbindlichkeiten um insgesamt TEUR 4.292,9.

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

III. Wirtschaftliche Lage

1. Ertragslage

Die geplante Umsatzentwicklung der Gesellschaft hat im tatsächlichen Verlauf für 2016 folgende Entwicklung genommen:

Die geplanten Umsatzerlöse (einschließlich der Bestandsveränderungen zu den noch abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten) wurden in 2016 um TEUR 354,9 übertroffen und betragen insgesamt TEUR 42.134,2. Wesentliche Gründe sind der ungeplante Zuwachs der Um-

satzerlöse aus der Betreuungstätigkeit (TEUR 138,4) und sonstige Leistungserbringung. Die höheren Bestandsveränderungen für Betriebs- und Heizkosten (TEUR 185,2) spiegeln sich in den ebenfalls über Plan liegenden Materialaufwendungen wider.

Die Ertragssituation entspricht damit der im Rahmen der mietpreisrechtlichen und marktbedingten Beschränkungen insgesamt erzielbaren Wirtschaftlichkeit des Miethausbesitzes.

Ferner konnten Eigenleistungen einschließlich der anteiligen Gemeinkosten in stärkerem Maße als im Planansatz veranschlagt, eingebracht werden und führten bei den Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen zu einer um TEUR 472,7 höheren aktivierbaren Verwaltungs-, Architekten- und Handwerkerleistung und somit zu einer Wertschöpfung von insgesamt TEUR 1.945,2. Die sonstigen betrieblichen Erträge verminderten sich wegen nicht im Geschäftsjahr vollzogener Bestandsverkäufe an der Kurt-Huber-Straße und an der Neugasse um TEUR 287,5 gegenüber dem Planansatz.

Die in 2016 eingetretenen, vorgenannten Ertragsverbesserungen führten schließlich zu einer um TEUR 540,1 höheren Ertragssumme mit insgesamt TEUR 44.617,3.

Dem Planansatz für die Aufwendungen gegenüber stehen eingetretene höhere Ausgaben für Betriebs- und Heizkosten (TEUR 182,7), sowie Instandhaltungs- und sonstige Kosten der Hausbewirtschaftung mit TEUR 51,1. Ferner wurden Mehrausgaben in Höhe von TEUR 115,2 bei den Personalaufwendungen infolge von tarifbedingten Lohnsteigerungen sowie der Erhöhung der Urlaubsrückstellung verursacht. Bei den Abschreibungen ergab sich eine Erhöhung um TEUR 638,0 im Vergleich zum Planansatz. Mehrabschreibungen mussten insbesondere wegen der Verkürzung der Restnutzungsdauer für ein dem Abbruch freigegebenes Gebäude an der Stargarder Straße angesetzt werden. Kostenzuwächse waren ferner bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit TEUR 163,9 im Wesentlichen durch höhere Abbruchkosten (TEUR 68,7), gestiegene EDV-Kosten (TEUR 31,9), höhere Sachversicherungskosten (TEUR 26,7) sowie wegen sonstiger Kosten zu verzeichnen. Erfreulicherweise haben Umschuldungen sowie die allgemein niedrigen Zinsen trotz des gestiegenen durchschnittlichen Kreditvolumens zu einer Reduzierung der geplanten Zinsbelastung um TEUR 432,9 beigetragen. Ebenso hat sich die tatsächliche Steuerbelastung gegenüber dem Planansatz um insgesamt TEUR 15,1 verringert.

Die vorgenannten Mehrkosten haben zusammenfassend dazu geführt, dass sich der geplante Gesamtaufwand des Jahres 2016 um insgesamt TEUR 692,8 auf TEUR 41.034,4 erhöht hat.

Dieser Mehraufwand konnte jedoch nicht durch die im Geschäftsjahr 2016 erzielten Mehrerträge ausgeglichen werden. Insgesamt erzielte die Gesellschaft einen Jahresüberschuss von TEUR 3.582,9. Das geplante Jahresergebnis von TEUR 3.735,6 konnte damit nicht ganz erreicht werden (-TEUR 152,7).

2. Vermögenslage

Die Vermögenslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten folgendes Bild:

Vermögensstruktur	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>
	TEUR	TEUR	TEUR
Langfristiges Anlagevermögen	315.465,8	331.852,0	366.898,7
Verkaufsobjekte	1.838,9	1.838,9	1.838,9
Abgegrenzte Heiz-/Betriebskosten	8.731,2	9.246,3	9.784,4
Vorräte, Forderungen, Abgrenzungen	1.595,3	1.705,7	1.658,6
<u>Liquide Mittel</u>	<u>3.115,6</u>	<u>2.748,3</u>	<u>551,3</u>
Gesamtvermögen - Bilanzsumme	330.746,8	347.391,2	380.732,0

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr von TEUR 347.391,2 per Saldo um TEUR 33.340,8 auf insgesamt TEUR 380.732,0 investitionsbedingt erhöht.

Neben dem Zugang weiterer wohnungswirtschaftlicher EDV-Programme mit TEUR 117,6 und nach Abzug der planmäßigen Abschreibung in Höhe von TEUR 64,1 ist die Position „Immaterielle Vermögensgegenstände“ mit einem Restbuchwert von TEUR 174,2 (120,6) in der Bilanz angesetzt.

Das Sachanlagevermögen stieg investitionsbedingt in 2016 um TEUR 35.038,9 (10,6 %) auf TEUR 366.554,6. Den Investitionen von TEUR 45.912,6 stehen vereinnahmte Zuschüsse von TEUR 465,6, Abgänge zu Buchwerten mit TEUR 616,2 sowie Abschreibungen von TEUR 9.791,9 gegenüber.

Die Verkaufsobjekte (TEUR 1.838,9) betreffen eine zum Verkauf bestimmte Tiefgarage mit 10 Stellplätzen 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 1.463,7.

Abgegrenzte Betriebs- und Heizkosten (TEUR 9.784,4) sind aufgrund der noch fehlenden Abrechnung als unfertige Leistungen bilanziert.

Vorräte, Forderungen und Abgrenzungen haben sich geringfügig um TEUR 47,1 auf TEUR 1.658,6 vermindert. Investitionsbedingt haben sich die liquiden Mittel von TEUR 2.748,3 des Vorjahres um TEUR 2.197,0 auf TEUR 551,3 zum Ende des Geschäftsjahres reduziert.

3. Finanzlage

3 a. Kapitalstruktur

Für die Kapitalstruktur der Gesellschaft ergibt sich folgendes Bild:

Kapitalstruktur	<u>2014</u> TEUR	<u>2015</u> TEUR	<u>2016</u> TEUR
Eigenkapital	78.264,5	81.049,1	84.632,0
Langfristiges Fremdkapital	182.352,8	195.328,6	205.910,2
Mittelfristiges Fremdkapital	21.720,1	18.614,6	18.935,7
Sonstiges kurzfristiges Fremdkapital	48.409,4	52.398,9	71.254,1
Gesamtkapital - Bilanzsumme	330.746,8	347.391,2	380.732,0

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Gesellschaft verfügt mit einem Eigenkapitalanteil zum 31.12.2016 in Höhe von TEUR 84.632,0 und mit einer Quote von 22,23 % an der Bilanzsumme über eine branchenübliche, angemessene Eigenkapitalausstattung. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen größtenteils langfristige Objektfinanzierungen.

3 b. Finanzierung

Die Erhöhung des langfristigen Fremdkapitals resultiert korrespondierend aus Darlehensvaluierungen für die Neubaumaßnahmen.

Der Mittelbedarf für die Investitionstätigkeit (TEUR 42.612,3) sowie für Zinsaufwendungen (TEUR 4.793,5) und für die planmäßigen Kredittilgungen (TEUR 4.706,3) konnte in Höhe von TEUR 19.753,2 über Zuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowie über den Abbau der liquiden Mittel mit TEUR 2.197,0 gedeckt werden. Zur weiteren Finanzierung wurden Kreditaufnahmen von TEUR 30.161,9 erforderlich. Der Kreditbestand stieg damit gegenüber dem Vorjahr um TEUR 25.455,6 auf TEUR 273.662,6.

3 c. Liquidität

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit vor Tilgungen in Höhe von TEUR 19.753,2, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit mit TEUR 42.612,3 und Abflüssen aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR 20.662,1 zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Abfluss von Zahlungsmitteln in Höhe von TEUR 2.197,0. Der zum 31.12.2016 verbleibende Finanzmittelbestand beträgt insgesamt TEUR 551,3.

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 25.000,0 zum Bilanzstichtag 31.12.2016 in Höhe von TEUR 23.373,7 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>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Gesamtkapitalrentabilität in %	2,38	2,26	2,20
Eigenkapitalquote in %	23,66	23,33	22,23
Eigenkapitalrentabilität in %	3,71	3,50	4,33
Durchschnittliche Wohnungsmiete in EUR/m ² /mtl.	4,72	4,89	5,11
Mietausfallquote in %	1,75	1,64	1,93
Leerstandsquote in % (Abbruch, Sanierung)	0,63	0,62	0,85
Fluktuationsquote in %	5,60	4,46	5,14
Instandhaltungskosten in EUR je m ² Mietfläche	12,11	12,92	14,03

Organisationsstruktur

(Stand jeweils zum 31.12.)	2015		2016	
	gesamt	davon Teilzeit	gesamt	davon Teilzeit
Verwaltungsangestellte	78	19	85	21
Beschäftigte in Regiebetrieben	66	9	66	7
Hauptamtliche Beschäftigte zuzüglich	144	28	151	28
Geringfügig Beschäftigte und Mitarbeiter für „Soziale Stadt“	33	30	29	27
Gesamt*	177	58	180	55

(* in der Gesamtanzahl sind 3 (Vorjahr: 3) Arbeitnehmer enthalten, die sich in der Freistellungsphase der Altersteilzeit befinden)

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. Nunmehr 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 2016 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 jedoch erneut Anlass, die eingeschlagene Neubaustrategie noch deutlich stärker als bisher zu forcieren.

Gleichzeitig trägt eine umfangreiche Neubautätigkeit durch private Bauherren, aber auch durch gewerbliche Bauträger zur Angebotsvergrößerung insbesondere im exklusiven Wohnungseigentumsbereich bei.

Deshalb setzt die Gesellschaft verstärkt 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.

Der nahezu leergefegte Grundstücksmarkt wird derzeit nicht ausreichend mit neuen Baugebieten versorgt. Deshalb ist ein Ende der exorbitanten Grundstückspreissteigerungen nicht in Sicht.

In den vergangenen Jahren ist es der Gesellschaft gelungen, sowohl durch Grundstückszukäufe als auch durch Grundstücksarrondierungen die Grundlage zum Bau von weiteren 1.241 Mietwohnungen zu schaffen.

Vorrangige Aufgabe der kommenden Jahre wird deshalb die Beschaffung weiterer für den Bau von rund 660 Wohnungen geeigneter Grundstücke. Dazu setzt die Gesellschaft auf die großflächige Bereitstellung neuer Baugebiete und den Ausweis besonderer, für den geförderten Mehrgeschoßwohnungsbau geeigneter Bauparzellen durch die Stadt Ingolstadt. Die Gesellschaft wird sich dann an den angekündigten Bieterverfahren im Wettbewerb mit anderen sozialorientierten Investoren beteiligen und im Falle eines Zuschlags ihre bewährten und differenzierten Wohnkonzepte zugunsten eines nachhaltigen, bezahlbaren Wohnraums einbringen.

Zusammenfassend gilt für das Geschäftsjahr 2017 die Zielvorgabe, den Ausbau des Wohnungsangebotes insbesondere im preisgünstigen Mietsegment weiter voranzutreiben. Dazu wird die Gesellschaft in 2017 insgesamt 180 neue Mietwohnungen dem Ingolstädter Wohnungsmarkt zur Verfügung stellen. Gleichzeitig wird in 2017 bei sechs Neubauvorhaben mit zusammen ca. 518 Wohnungen der Baustart erfolgen. Die Investitionsplanung für 2017 sieht dafür ein Investitionsvolumen von EUR 53,5 Mio. vor. Die Ertragslage wird sich insbesondere durch die investitionsbedingte Steigerung der Umsatzerlöse aus der Vermietungstätigkeit von EUR 44,6 Mio. im Geschäftsjahr 2016 auf ca. EUR 46,4 Mio. in 2017 erhöhen. Demge-

genüber wird der gesamte Betriebsaufwand im Wesentlichen infolge höherer Gebäudeabschreibungen von EUR 41,0 Mio. des Geschäftsjahres 2016 auf EUR 42,5 Mio. in 2017 ansteigen. Die Gesellschaft rechnet wegen der positiven wirtschaftlichen Entwicklung für das Jahr 2017 mit einem Jahresüberschuss von rund EUR 3,9 Mio. bei einem Umsatzwachstum von ca. 4,0 %.

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.

Risiko Rechtsprechung Schönheitsreparaturen

Der BGH lässt künftig die formularmäßige Übertragung der laufenden Schönheitsreparaturen auf den Wohnungsmieter bei der Übergabe einer unrenovierten Wohnung nicht mehr zu. Die Folge waren ungeplante Instandhaltungsmehrkosten bei Wohnungswechseln.

Bei entsprechender Formulierung kann jedoch eine Freizeichnung des Vermieters von Schönheitsreparaturen auch bei unrenoviert übertragenen Wohnungen erfolgen, so dass sowohl der Vermieter als auch der Mieter keine Schönheitsreparaturen durchzuführen hat.

Ab Mitte 2016 hat die Gesellschaft diese Möglichkeit wahrgenommen und den ursprünglichen Planansatz der Instandhaltungskosten wieder erreicht. Zum jetzigen Zeitpunkt kann jedoch nicht abgeschätzt werden, ob die o. g. Variante der künftigen BGH-Rechtsprechung Stand hält.

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 die Möglichkeiten des kommunalen Cash Pools 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 2016 wie auch schon im Vorjahr insbesondere bei den Rohbaugewerken Baupreissteigerungen

gen 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 hohe Zahl von mittlerweile mehr als 3.100 bei der Gesellschaft vorgemerkten Wohnungsinteressenten bestätigt. 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 einkommensschwächeren Haushalten, Allein-erziehenden und älteren 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. Dazu wird die Gesellschaft auch in Zukunft noch deutlich stärker als bisher neuen, attraktiven und bezahlbaren Wohnraum errichten.

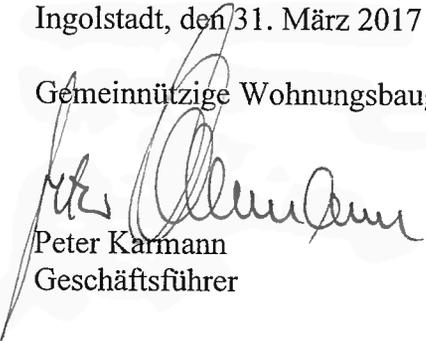
IV. Gesamtaussage

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 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 erwartete 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 31. März 2017

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH



Peter Karmann
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH, Ingolstadt, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Ingolstadt, 31. Mai 2017



RSV
Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Adelheid Ruhl

Adelheid Ruhl
Wirtschaftsprüferin

Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichtes 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 2016

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2016 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 2016 wurden in sechs Sitzungen 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 28. Juni 2016 abgehaltenen Gesellschafterversammlung wurde der Jahresabschluss 2015 festgestellt, die Verwendung des Bilanzgewinnes 2015 beschlossen und die Organe entlastet.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 und der Lagebericht für 2016 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 29.06.2017 vom Abschlussprüfer entgegengenommen.

Nach eigener Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen.

Er schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresabschluss zum 31.12.2016 festzustellen und den Lagebericht 2016 zu genehmigen. Der Aufsichtsrat schlägt entsprechend dem Vorschlag der Geschäftsführung vor, den Bilanzgewinn 2016 in Höhe von Euro 3.224.597,56 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 2016 aus.

Ingolstadt, den 29. Juni 2017

Der Aufsichtsratsvorsitzende

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister