

**Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH**  
**Bilanz zum 31. Dezember 2019**

**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. Andere Anlagen, 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 fertigen Bauten
2. Unfertige Leistungen
3. Andere Vorräte

**II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

1. Forderungen aus Vermietung
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen
5. Sonstige Vermögensgegenstände

davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr

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

1. Geldbeschaffungskosten
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten

**Bilanzsumme**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
		151.578,47	146.811,96
	347.371.528,84		340.883.137,25
	6.699.412,32		6.749.636,68
	29.553.090,20		22.350.441,16
	372.760,24		385.517,20
	1.220.386,97		1.446.924,61
	27.622.601,76		19.097.560,19
	0,00		22.620,71
		412.839.780,33	390.935.837,80
		169.187,40	212.435,52
		<b>413.160.546,20</b>	<b>391.295.085,28</b>
	1.838.888,89		1.838.888,89
	10.877.552,66		10.440.253,65
	65.091,48		53.300,96
		12.781.533,03	12.332.443,50
	109.195,59		136.385,02
	0,00		878.000,00
	245.385,41		271.280,63
	124.461,35		103.155,77
	367.986,18		781.447,03
			(18.473,42)
		847.028,53	2.170.268,45
		1.092.954,08	2.148.486,98
		<b>14.721.515,64</b>	<b>16.651.198,93</b>
	137.918,23		160.944,96
	345.005,10		353.743,95
		<b>482.923,33</b>	<b>514.688,91</b>
		<b>428.364.985,17</b>	<b>408.460.973,12</b>

**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

**2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern**

davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr

**3. Erhaltene Anzahlungen**

davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr

**4. Verbindlichkeiten aus Vermietung**

davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr

**5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr

**6. Sonstige Verbindlichkeiten**

davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr

davon aus Steuern

**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
	9.064.059,65		8.614.259,90
	55.885.426,74		51.378.331,09
		64.949.486,39	59.992.590,99
		4.048.197,70	4.507.095,65
		<b>99.326.415,09</b>	<b>94.828.417,64</b>
	74.874,00		148.957,00
	2.081.872,91		1.257.307,19
		<b>2.156.746,91</b>	<b>1.406.264,19</b>
	237.768.632,63		227.917.215,83
			(5.605.866,44)
		69.860.978,03	62.051.061,43
			(43.920.062,14)
		12.969.872,54	12.772.557,73
			(12.772.557,73)
		24.157,04	52.047,47
			(30.716,43)
		3.905.813,97	2.979.951,75
			(2.979.951,75)
		1.787.739,30	5.895.791,70
			(5.895.791,70)
			(592.422,22)
		<b>326.317.193,51</b>	<b>311.668.625,91</b>
		<b>564.629,66</b>	<b>557.665,38</b>
		<b>428.364.985,17</b>	<b>408.460.973,12</b>

## Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

### Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	47.034.129,40		46.130.461,41
b) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	111.191,45		503.217,58
c) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	148.200,42		109.731,49
		47.293.521,27	46.743.410,48
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		437.299,01	326.863,34
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.997.895,78	1.746.874,05
4. Sonstige betriebliche Erträge		140.768,46	1.319.191,62
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		17.980.097,12	17.209.536,20
<b>Rohergebnis</b>		<b>31.889.387,40</b>	<b>32.926.803,29</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	7.316.749,64		7.184.900,90
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2.054.893,89		1.997.703,65
		9.371.643,53	9.182.604,55
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		10.900.892,45	10.856.428,18
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.521.683,83	3.120.259,56
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		991,05	1.019,30
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2,68	2,64
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.286.676,32	4.532.749,99
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung	3.733,74		(4.077,26)
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		282.857,15	203.901,90
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>4.526.627,85</b>	<b>5.031.881,05</b>
14. Sonstige Steuern		28.630,40	23.996,99
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>4.497.997,45</b>	<b>5.007.884,06</b>
16. Einstellung in satzungsmäßige Rücklagen		449.799,75	500.788,41
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>4.048.197,70</b>	<b>4.507.095,65</b>

# Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

## Anhang für das Geschäftsjahr 2019

---

### Allgemeine Angaben

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

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, sowie unter Fortführung nur steuerlich zulässiger Abschreibungen gemäß § 254 HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung bewertet. Von dem Wahlrecht zur Beibehaltung der niedrigeren steuerrechtlichen Wertansätze gemäß Art. 67 Abs. 4 S. 1 EGHGB wurde Gebrauch gemacht. Die Herstellungskosten im Berichtsjahr umfassen auch anteilige Verwaltungskosten in Höhe von TEUR 348,4 (Vorjahr TEUR 223,7). 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 6.032,4 (Vorjahr TEUR 1.842,7) wurden im Geschäftsjahr 2019 ausschließlich erfolgsneutral behandelt und von den Anschaffungskosten abgezogen.

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

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

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

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

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe der voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbeträge. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst. Die Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen wurde nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung eines Zinssatzes von 0,58% (Vorjahr 0,88%) ermittelt. Weiterhin werden die Richttafeln von Dr. Klaus Heubeck in der Fassung von 2018 G, sowie ein Anwartschaftstrend von 1,06% 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**  
**Anlagenpiegel zum 31. Dezember 2019**

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen						Restbuchwerte am Ende des Geschäftsjahres	Restbuchwerte am Ende des Vorjahres
	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		
		(+)	(-)	(-)	(+)(-)		(+)	(+)						
	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
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>														
Entgeltlich erworbene Software	812.935,33	82.792,41	0,00	16.186,12	0,00	879.541,62	666.123,37	0,00	78.019,90	16.180,12	0,00	727.963,15	151.578,47	146.811,96
<b>Sachanlagen</b>														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	531.862.464,34	10.306.792,15	2.407.700,00	830.258,50	8.758.391,47	547.689.689,46	190.979.327,09	0,00	10.146.931,80	808.098,27	0,00	200.318.160,62	347.371.528,84	340.883.137,25
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.923.979,26	159.749,15	0,00	0,00	0,00	9.083.728,41	2.174.342,58	0,00	209.973,51	0,00	0,00	2.384.316,09	6.699.412,32	6.749.636,68
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	22.350.441,16	7.258.156,18	0,00	0,00	-55.507,14	29.553.090,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.553.090,20	22.350.441,16
Technische Anlagen und Maschinen	544.456,53	23.653,40	0,00	0,00	0,00	568.109,93	158.939,33	0,00	36.410,36	0,00	0,00	195.349,69	372.760,24	385.517,20
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.555.657,88	279.668,57	0,00	383.586,25	0,00	3.451.740,20	2.108.733,27	0,00	429.556,88	306.936,92	0,00	2.231.353,23	1.220.386,97	1.446.924,61
Anlagen im Bau	19.097.560,19	20.830.005,19	3.624.700,00	0,00	-8.680.263,62	27.622.601,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.622.601,76	19.097.560,19
Geleistete Anzahlungen	22.620,71	0,00	0,00	0,00	-22.620,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.620,71
	586.357.180,07	38.858.024,64	6.032.400,00	1.213.844,75	0,00	617.968.959,96	195.421.342,27	0,00	10.822.872,55	1.115.035,19	0,00	205.129.179,63	412.839.780,33	390.935.837,80
<b>Finanzanlagen</b>														
Sonstige Ausleihungen	212.435,52	17.000,00	0,00	60.248,12	0,00	169.187,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	169.187,40	212.435,52
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	587.382.550,92	38.957.817,05	6.032.400,00	1.290.278,99	0,00	619.017.688,98	196.087.465,64	0,00	10.900.892,45	1.131.215,31	0,00	205.857.142,78	413.160.546,20	391.295.085,28

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 0,8 (Vorjahr: TEUR 75,6) und Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 35,1 (Vorjahr: TEUR 22,3). In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegenüber Gesellschaftern von TEUR 1,0 (Vorjahr TEUR 235,2) enthalten. Im Vorjahr betraf der in dieser Position enthaltene Betrag einen im Rahmen der städtebaulichen Förderung gewährten Zuschuss.

In den sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen Rückstellungen für Personalkosten in Höhe von TEUR 458,4 (Vorjahr TEUR 496,2) sowie für Altersteilzeit in Höhe von TEUR 94,9 (Vorjahr TEUR 114,7), Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung in Höhe von TEUR 171,0 (Vorjahr TEUR 189,1), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen von TEUR 1.080,0 (Vorjahr TEUR 188,0) und Rückstellungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von TEUR 125,0 (Vorjahr TEUR 119,9) enthalten.

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

Position	Vorjahr EURO	Geschäftsjahr EURO
	31.12.2018	31.12.2019
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.970.661,29	51.220.940,13
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	52.614.668,80	58.356.687,25
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.035,49	4.034,05
Sonstige Verbindlichkeiten	4.989.166,40	1.205.840,31
<b>Gesamt:</b>	<b>114.579.531,98</b>	<b>110.787.501,74</b>

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 Sicherheit
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	GJ	237.768.632,63	5.975.351,14	231.793.281,49	209.871.558,26	237.240.885,30	GPR*
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Vorjahr</i>	<i>VJ</i>	<i>(227.917.215,83)</i>	<i>(5.605.866,44)</i>	<i>(222.311.349,39)</i>	<i>(201.521.776,11)</i>	<i>(227.407.665,00)</i>	<i>GPR*</i>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	GJ	69.860.978,03	52.295.617,14	17.565.360,89	15.265.334,33	15.011.809,22	GPR*
<i>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern Vorjahr</i>	<i>VJ</i>	<i>(62.051.061,43)</i>	<i>(43.920.062,14)</i>	<i>(18.130.999,29)</i>	<i>(15.846.520,50)</i>	<i>(15.464.878,17)</i>	<i>GPR*</i>
Erhaltene Anzahlungen	GJ	12.969.872,54	12.969.872,54	0,00	0,00	0,00	
<i>Erhaltene Anzahlungen Vorjahr</i>	<i>VJ</i>	<i>(12.772.557,73)</i>	<i>(12.772.557,73)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	GJ	24.157,04	16.464,57	7.692,47	0,00	0,00	
<i>Verbindlichkeiten aus Vermietung Vorjahr</i>	<i>VJ</i>	<i>(52.047,47)</i>	<i>(30.716,43)</i>	<i>(21.331,04)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	GJ	3.905.813,97	3.905.813,97	0,00	0,00	0,00	
<i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Vorjahr</i>	<i>VJ</i>	<i>(2.979.951,75)</i>	<i>(2.979.951,75)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	
Sonstige Verbindlichkeiten	GJ	1.787.739,30	1.787.739,30	0,00	0,00	0,00	
<i>Sonstige Verbindlichkeiten Vorjahr</i>	<i>VJ</i>	<i>(5.895.791,70)</i>	<i>(5.895.791,70)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	
<b>Gesamtbetrag</b>		<b>326.317.193,51</b>	<b>76.950.858,66</b>	<b>249.366.334,85</b>	<b>225.136.892,59</b>	<b>252.252.694,52</b>	

\* GPR = Grundpfandrechte

## Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsätze gliedern sich im Geschäftsjahr 2019 nach § 285 Nr. 4 HGB wie folgt: Hausbewirtschaftung TEUR 47.034,1 (Vorjahr TEUR 46.130,5), Betreuungstätigkeit TEUR 111,2 (Vorjahr TEUR 503,2) und Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen TEUR 148,2 (Vorjahr TEUR 109,7).

Außerhalb der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit wurde das Ergebnis in der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ im Geschäftsjahr durch Anlagenabgangsgewinne in Höhe von TEUR 9,1 (Vorjahr TEUR 459,8), und in der Position „Sonstiger betrieblicher Aufwand“ durch Anlagenabgangsverluste von TEUR 76,7 (Vorjahr TEUR 139,7) beeinflusst.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind zudem Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 7,1 (Vorjahr TEUR 7,5) enthalten. Im Vorjahr war ein bewilligter Ertragszuschuss in Höhe von TEUR 588,0 enthalten, der zum Ausgleich der in 2018 angefallenen Abbruchkosten, ausgewiesen unter dem sonstigen betrieblichen Aufwand, bewilligt und gebucht worden war.

In der Position „Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung“ sind im Geschäftsjahr TEUR 553,7 (Vorjahr TEUR 547,1) an Kosten für Altersversorgung enthalten.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthält solche an Gesellschafter in Höhe von TEUR 1.658,3 (Vorjahr TEUR 1.877,4).

Die umlagefähige Grundsteuer mit TEUR 1.017,4 (Vorjahr TEUR 1.006,7) wird in der Position „Aufwand für Hausbewirtschaftung“ und nicht unter den sonstigen Steuern ausgewiesen.

## Sonstige Angaben

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

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

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

Ferner bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen für Erbbauzinszahlungen bei 21 Objekten. Die Summe der bestehenden Erbbauzinszahlungen bis zum Jahr 2088, welche durch Mieterträge gedeckt sind, beträgt TEUR 39.954,1 (Vorjahr TEUR 40.730,3). Davon entfallen auf die Gesellschafterin Stadt Ingolstadt TEUR 27.356,0 (Vorjahr TEUR 27.843,2). Im kommenden Geschäftsjahr sind Erbbauzinsen von TEUR 769,6 zu leisten.

Die Gesellschaft ist aufgrund der begonnenen Investitionen und der daraus sich ergebenden Folgeinvestitionen in den Bestand finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 41.355,3 eingegangen.

### Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das vom Abschlussprüfer für Abschlussprüfungsleistungen für das Geschäftsjahr 2019 berechnete Gesamthonorar beträgt TEUR 31,5 (Vorjahr TEUR 30,3).

**Belegschaft**

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2019 durchschnittlich 121 Arbeitnehmer in Vollzeit und 45 Mitarbeiter in Teilzeit sowie 6 Auszubildende.

**Aufsichtsrat**

Im Geschäftsjahr 2019 gehörten dem Aufsichtsrat folgende Personen an:

Vorsitzender

Dr. Christian Lösel

Oberbürgermeister der Stadt Ingolstadt

Stellvertretende Vorsitzende

Albert Wittmann

Bürgermeister der Stadt Ingolstadt

Johann Stachel

Spenglermeister, Gas- und Wasserinstallateurmeister

Franz Eisenmann

Steuerberater

Brigitte Fuchs

Stadträtin, Hausfrau

Christina Hofmann

Stadträtin, Lehrerin

Petra Kleine

Stadträtin, selbständig

Thomas Thöne

Stadtrat, Konfliktberater, Mediator

Stephan Bock

Geschäftsführer Audi Immobilien Verwaltung GmbH

Jürgen Wittmann

Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Ingolstadt Eichstätt

Die Bezüge des Aufsichtsrates betragen im Geschäftsjahr 2019 TEUR 41,2.

**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 2019 von EUR 4.048.197,70 den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Ingolstadt, 31. März 2020

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH



Peter Karmann  
Geschäftsführer

**Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH**  
Minucciweg 4 in 85055 Ingolstadt

**Lagebericht**

**für das Geschäftsjahr 2019**

Gliederung:

- A. Gesellschafterstruktur und Aufgaben des Unternehmens**
- B. Wirtschaftsbericht**
  - I. Branchenbezogene Rahmenbedingungen
  - II. Geschäftsverlauf
    - 1. Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbesitzes
    - 2. Bestandsveränderungen in 2019
    - 3. Neubautätigkeit
    - 4. Modernisierungstätigkeit
    - 5. Betreuungstätigkeit
    - 6. Gesamtschau
  - III. Wirtschaftliche Lage
    - 1. Ertragslage
    - 2. Vermögenslage
    - 3. Finanzlage
      - a. Kapitalstruktur
      - b. Finanzierung
      - c. Liquidität
  - IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
- C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht**
  - I. Prognosebericht
  - II. Risikobericht
    - 1. Risikomanagementsystem
    - 2. Risiken
  - III. Chancenbericht
  - IV. Gesamtaussage

## A. Gesellschafterstruktur und Aufgaben des Unternehmens

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

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

Die Aufgabenfelder des Unternehmens umfassen folgende Kernbereiche:

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

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

## B. Wirtschaftsbericht

### I. Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Der Wohnungsbau in **Deutschland** konnte den bereits in 2009 begonnenen und bis 2016 anhaltenden positiven Trend im Jahr 2019 wieder aufgreifen. Während in den Jahren 2017 und 2018 ein Rückgang bei den Baugenehmigungen zu verzeichnen war, wurde von Januar bis Dezember 2019 der Bau von 360.578 Wohnungen genehmigt. Die Zahl der Baugenehmigungen lag damit um knapp 4 % über dem Vorjahresniveau.

Analog hierzu ist in **Bayern** entsprechend den aktuellen Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung ein Wiederanstieg bei den Wohnungsbaugenehmigungen festzustellen. In 2019 wurden Baugenehmigungen für 75.540 neue Wohnungen erteilt, das sind 3,0 % mehr als im Vorjahr 2018 mit 73.313 genehmigten neuen Wohnungen.

Innerhalb der **Region 10** musste ein Rückgang bei den Baugenehmigungen für neue Wohnungen verzeichnet werden. Mit 3.619 Baugenehmigungen in 2019 lag dieser Wert um insgesamt 61 Einheiten unter dem Vorjahreswert mit 3.680 Baugenehmigungen.

So war zwar in den umliegenden Landkreisen Eichstätt, Neuburg und Pfaffenhofen ein 19,3 %iger Rückgang auf 2.409 Genehmigungen zu verzeichnen, jedoch stieg in **Ingolstadt** in 2019 die Zahl der Baugenehmigungen von 1.079 Genehmigungen aus dem Vorjahr 2018 um ca. 12 % auf 1.210 Baugenehmigungen in 2019 an. Die Baufertigstellungen erreichten in 2019 dagegen den Wert von 1.020 Einheiten und gingen um 353 Einheiten gegenüber 1.373 fertiggestellten Wohnungen im Vorjahr zurück.

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

Wie auch schon in den Vorjahren sorgen in Ingolstadt hervorragende wirtschaftliche Rahmenbedingungen wie z. B. eine der niedrigsten Arbeitslosenquote aller deutschen Großstädte für einen vermehrten Zuzug in die Stadt. So weist das Melderegister für die Stadt Ingolstadt zum 31.12.2019 mittlerweile exakt 138.716 Einwohner aus. Gegenüber 138.181 gemeldeter Personen zum Vorjahreszeitpunkt bedeutet dies einen Nettozuwachs von mehr als 500 Neubürgern.

Dieser Zuwachs spiegelt sich auch in den rund 2.900 vorgemerkten Wohnungsinteressenten bei der Gesellschaft wieder. Davon verfügen rund 1.200 Antragsteller über einen Wohnberechtigungsschein und suchen insbesondere nach preisgünstigem Wohnraum.

## 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>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>
Mietwohnungen	7.172	7.161	7.252
davon			
öffentlich gefördert	3.933	3.933	4.012
freifinanziert	3.239	3.228	3.240
Wohnplätze für Studenten	26	26	26
gewerbliche Einheiten	87	88	86
Garagen und Tiefgaragenplätze	3.190	3.364	3.496
oberirdische Stellplätze	1.986	1.944	1.968
Gesamtmietfläche in m <sup>2</sup>	465.098	465.419	469.309

Mit insgesamt 7.252 Mietwohnungen ist die Gesellschaft größter Wohnungsanbieter in Ingolstadt. Die Vergabe der 4.012 preisgebundenen Mietwohnungen erfolgt durch die Gesellschaft in enger Abstimmung mit dem städtischen Wohnungsamt. Daneben besitzt das Unternehmen 3.240 nicht preisgebundene Wohnungen, die ohne Zugangsbeschränkungen angemietet werden können.

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

Die Gesellschaft hat in 2019 für den gesamten Immobilienstand einen mehrjährigen Instandhaltungsplan erarbeitet, der im Zeitraum 2020 bis einschließlich 2035 konkrete Substanzerhaltungsmaßnahmen vorsieht. Der ermittelte Instandhaltungsaufwand summiert sich auf insgesamt rund TEUR 52.683. Durch eine sinnvolle Abfolge der jeweiligen Maßnahmen über den Planungszeitraum von ca. 15 Jahren wird erreicht, dass eine kontinuierliche jährliche Kostenbelastung von durchschnittlich rund TEUR 3.400 kalkuliert werden kann.

## 2. Bestandsveränderungen in 2019

Die Gesellschaft bewirtschaftet zum Stichtag 31.12.2019 insgesamt 7.252 Mietwohnungen. Gegenüber dem Vorjahresendbestand mit 7.161 Wohnungen hat sich der Bestand per Saldo um 91 Einheiten erhöht.

Folgende Veränderungen wurden vorgenommen:

Wohnungseinheiten (WE) zum 31.12.2018		7.161 WE
zuzüglich		
Bestandserhöhung wegen	Neubaubezug Hugo-Wolf-Str. 12 - 16	48 WE
	Neubaubezug Fontanestr. 2a, 2b	35 WE
	Nutzungsänderung Proviantstr. 10	8 WE
		<u>91 WE</u>
Wohnungsendbestand zum 31.12.2019		<u>7.252 WE</u>

### Bestandsveränderungen

Die Gesellschaft konnte im Geschäftsjahr 2019 planmäßig den Bau von 83 öffentlich geförderten Mietwohnungen zugunsten von Wohnungsinteressenten, die einen Wohnberechtigungsschein (WBS) vorweisen, fertigstellen und belegen.

Die Nutzungsänderung bei dem Gebäude Proviantstr. 10 betrifft den Umbau einer Gewerbeeinheit zu insgesamt 8 Apartments. Ferner wurde in 2019 begonnen, die als Gewerbeeinheit geführte Liegenschaft Südliche Ringstraße 40 abzurechnen.

Die Stadt Ingolstadt hat mit Bescheid vom 19.12.2019 das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ für vier Wohnungen in der Kurt-Huber-Straße 1b, 5, 5d und 9c bestätigt. Deshalb erfolgte in 2019 die Umgliederung dieser vier Wohnungen aus dem Segment „öffentlich gefördert“ in den Bereich „freifinanzierte Wohnungen“.

## 3. Neubautätigkeit

Die aktuelle Vormerkliste bei der Gesellschaft weist kontinuierlich seit Jahren rund 2.900 Mietinteressenten auf, wobei ca. 20 % als besonders dringliche Fälle einzustufen sind.

Bereits im Herbst 2015 hatte der Aufsichtsrat der Gesellschaft auf diese starke Nachfrage nach Wohnungen in Ingolstadt reagiert und zusätzlich zur bisherigen Neubautätigkeit das „Sonderbauprogramm Ingolstadt 2020“ ausgerufen. Dieser mittlerweile konkretisierte Auftrag umfasst für die Gesellschaft im Sonderbauprogramm 1.0 insgesamt 1.207 Mietwohnungen. Davon wurden in den Jahren 2016 bis einschließlich 2019 bereits 493 Wohnungen fertiggestellt und bezogen, weitere 681 Wohnungen werden gerade gebaut, die restlichen 33 Mietwohnungen sind in konkreter Planung. Die Fertigstellung für alle Maßnahmen des Sonderbauprogramms 1.0 ist für die Jahre bis 2023 vorgesehen.

Im Hinblick auf die prognostizierten künftigen Bevölkerungszuwächse für Ingolstadt war so dann im Herbst 2018 ein zusätzliches Sonderbauprogramm 2.0 mit weiteren rund 1.600 Mietwohnungen festgelegt worden. Vorrangiges Ziel dieses dynamischen Prozesses ist die Steigerung der „Sozialwohnungsquote“, das ist die Zahl der geförderten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand in Ingolstadt, von derzeit 8,6 % auf rund 11 % bis zum Jahr 2026.

Die deutliche Ausweitung des Mietwohnungsneubaues um insgesamt 2.807 Einheiten soll somit der hohen Nachfrage nach preisgünstigem und attraktivem Wohnraum in Ingolstadt sehr viel schneller und umfangreicher als bisher gerecht werden. Damit wird die Gesellschaft ihren Wohnungsbestand bis zum Ende dieser intensiven Neubauphase in 2026 auf voraussichtlich rund 9.600 Mietwohnungen vergrößern.

Aufgabenschwerpunkt der Geschäftstätigkeit war in 2019 deshalb die planmäßige Weiterführung des Sonderbauprogramms 1.0 mit der Fertigstellung der Wohnungsbaumaßnahmen Hugo-Wolf-Straße und Fontanestraße.

Bei den weiteren Bauvorhaben musste konkret bei der Maßnahme „Junges Wohnen“ an der Weningstraße eine Umplanung vorgenommen werden. Das Ergebnis der Leistungsausschreibung für diese Neubaumaßnahme hatte ergeben, dass das einzige abgegebene Preisangebot rund 60 % über der veranschlagten Kostenbasis lag. Damit war die Umsetzung des ursprünglich geplanten Konzepts mit 237 Wohnplätzen in drei Wohngebäuden und einer zentralen Tiefgarage aus wirtschaftlichen Gründen nicht durchführbar.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hatte sodann in seiner Sitzung vom 18.07.2019 der Umplanung dieser Maßnahme verbunden mit einer deutlichen Massenreduzierung zugestimmt und die Kostenermittlung für das neue Baukonzept beauftragt.

Dieses neue Baukonzept sieht den Verzicht der gesamten Tiefgarage sowie des kleineren der drei Wohngebäude vor. Anstelle dieses dritten Wohngebäudes plant die Gesellschaft nunmehr ein kostengünstigeres oberirdisches Parkhaus. Diese Umplanung hat auch eine Änderung des vorgesehenen Wohnungsmix zur Folge; somit verringert sich die Zahl der zu errichtenden Wohneinheiten von ursprünglich 237 Einheiten auf künftig 201 Wohnungen.

Des Weiteren hatte der Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 18.07.2019 beschlossen, die nicht mehr benötigten Unterkünfte für Flüchtlinge an der Gustav-Adolf-Straße aufzulösen und die bestehenden sechs Gebäude stattdessen für Zwecke der Kinderbetreuung umzubauen. Hierzu wurde sowohl seitens der Regierung von Oberbayern als auch der Stadt Ingolstadt die Zustimmung erteilt und ein Förderzuschuss bewilligt.

Ursprünglich war in der Investitionsplanung für 2019 ein Gesamtvolumen von rund TEUR 74.115 vorgesehen. Aufgrund langwieriger genehmigungsrechtlicher Verfahren, wegen unvorhergesehener intensiver Wasserhaltung, aber auch wegen unerwartet hoher Preisangebote für Bauleistungen musste die Gesellschaft alternative Planungen bzw. Umplanungen beauftragen. Dadurch hat sich das Baugeschehen insgesamt, insbesondere bei den großen Neubauvorhaben (Fliederstraße, Südliche Ringstraße „Junges Wohnen“ und Stargarder Straße), erheblich verzögert und dementsprechend das Investitionsvolumen für 2019 deutlich auf rund TEUR 38.958 verringert.

Das Investitionsgeschehen der Gesellschaft stellt sich zum Jahresende 2019 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	
<u>Gustav-Adolf-Straße</u>	<u>24 Wohnungen</u>	
Zwischensumme:	230 Wohnungen	2 GE, 2 TG

#### **b) In 2017 bezogene Neubaumaßnahmen:**

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

#### **c) In 2018 fertiggestellte Neubaumaßnahmen:**

Kita Mailing		1 Kita
<u>Parkhaus Richard-Wagner-Straße</u>		<u>1 PH</u>
Zwischensumme:	0 Wohnungen	1 Kita, 1 PH

**d) In 2019 fertiggestellte Neubaumaßnahmen**

Hugo-Wolf-Straße	48 Wohnungen	1 TG
Fontanestraße	35 Wohnungen	2 TG
Zwischensumme:	83 Wohnungen	3 TG

**e) Im Bau befindliche Wohneinheiten zum 31.12.2019**

Gustav-Mahler-Straße	78 Wohnungen	3 GE, 1 TG
Südliche Ringstraße „Junges Wohnen“	201 Wohnungen	3 GE, 1 PH
Stargarder Straße	161 Wohnungen	1 GE, 1 TG
Fliederstraße	139 Wohnungen	2 GE, -----
Am Kreuzäcker	58 Wohnungen	1 GE, 2 TG
Stinnesstraße IWO	44 Wohnungen	2 GE, 1 TG
Zwischensumme:	681 Wohnungen	12 GE, 5 TG, 1 PH

**f) Neubaumaßnahmen in Planung für die Jahre 2020 bis 2021:**

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

**Summe a) bis f)****Sonderbauprogramm 1.0: 1.207 Wohnungen****g) Sonderbauprogramm 2.0 für die Jahre 2022 bis 2026:**

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

**Summe Sonderbauprogramm 2.0 1.600 Wohnungen****h) Umbaumaßnahme an der Gustav-Adolf-Straße zur Kinderbetreuungseinrichtung**

Umbau von 24 Mietwohnungen zu 298 Kinderbetreuungsplätzen

**i) Grundstückserwerbe**

Alle zur Durchführung des Sonderbauprogramms 1.0 notwendigen Grundstücke sind bereits im Eigentum des Unternehmens. Die Gesellschaft hat sich deshalb in 2019 intensiv bemüht, weitere Baugrundstücke zu erwerben, um ab 2022 die geplante Neubautätigkeit im Sonderbauprogramm 2.0 weiterführen zu können. Hierzu hat die Gesellschaft in 2019 eine 6.936 qm große Grundstücksfläche an der Stinnesstraße erworben. Weitere zunächst aussichtsreiche Kaufverhandlungen mit Eigentümern von Grundstücken in der Nähe des Gaimersheimer Bahnhofs, an der Regensburger-/Heyselstraße, an der Cusanusstraße oder in Etting/Steinbuckl sind jedoch entweder an zu hohen Kaufpreisforderungen oder an noch fehlenden Bebauungsplänen gescheitert. Unverändert wie auch in den Vorjahren ist bei den wenigen angebotenen Baugrundstücken ein starker Konkurrenzdruck einhergehend mit anhaltenden Preissteigerungen zu verzeichnen. Weitere Grundstückskaufverhandlungen wurden aufgenommen.

**4. Modernisierungstätigkeit**

Im Geschäftsjahr 2019 ist keine wesentliche **Modernisierungstätigkeit** erfolgt, zumal in früheren Jahren umfassende Wohngebäudemodernisierungen durchgeführt wurden.

Vielmehr werden die ursprünglich geplanten Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen in den beiden Gebieten „Soziale Stadt – Konradviertel und Augustinviertel“ mit insgesamt ca. TEUR 1.000 (jeweils TEUR 500) vom Jahr 2016 auf 2020 ff. verschoben.

Zusätzlich wurden im Berichtsjahr 2019 Investitionen für Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen beim Parkhaus Richard-Wagner-Straße in Höhe von ca. TEUR 800 sowie für Umgestaltungsmaßnahmen an einem Teilstück der ehemaligen Gerhart-Hauptmann-Straße im Konradviertel mit ca. TEUR 500 beschlossen.

Für alle vorgenannten Neubaukosten des Sonderbauprogramms 1.0, für die geplanten Modernisierungskosten zur Wohnumfeldverbesserung in ausgewählten Wohnquartieren sowie einschließlich der geschätzten Grundstücks- und Gebäudekosten für das Sonderbauprogramm 2.0 wird die Gesellschaft im Zeitraum 2020 bis 2026 Investitionen in Höhe von insgesamt rund TEUR 529.551 einsetzen.

## 5. Betreuungstätigkeit

Die Gesellschaft hat in 2019 im Rahmen der **Verwaltungsbetreuung** für zwei Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) insgesamt 32 Wohnungen und 33 Garagen verwaltet. Diese Verwaltungen wurden zum 31.12.2019 in Abstimmung mit den Eigentümern an geeignete Hausverwaltungen übertragen.

Ferner wurden in 2019 für Dritte 39 Wohnungen, 16 Garagen und Tiefgaragen-Stellplätze einschließlich 4 oberirdischer Stellplätze betreut.

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

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2019 die technischen Betreuungsleistungen innerhalb des Bürgerkonzerns der Stadt Ingolstadt sowie für das Peter-Steuart-Heim weitergeführt. Dagegen ruhen in Abstimmung mit dem neuen Stiftungsvorstand die technischen Leistungen für die Stiftung Heilig-Geist-Spital.

## 6. Gesamtschau

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 hat die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH ihren ambitionierten Wachstumskurs fortgesetzt und weitere wesentliche Grundlagen zur Erreichung ihres Wachstumsziels erarbeitet. So konnte das laufende Sonderbauprogramm 1.0 mit insgesamt 1.207 Mietwohnungen bis auf 12 Mietwohnungen durch detaillierte Bauplanungen konkretisiert und mit der sukzessiven Fertigstellung bis 2023 ein deutliches Zeichen zur Beruhigung des angespannten Ingolstädter Mietwohnungsmarktes gesetzt werden.

Die günstigen Anfangsmieten der vom Freistaat Bayern geförderten Neubaumaßnahmen sowie die moderaten Mietpreissteigerungen während des Geschäftsjahres 2019 bei den Bestandswohnungen haben dazu beigetragen, dass die durchschnittliche monatliche Unternehmens-Nettokaltmiete je Quadratmeter Nutzfläche von Euro 5,65 im Vorjahr auf Euro 5,70 zum Ende des Geschäftsjahres 2019 angestiegen ist.

Damit liegt die Unternehmensdurchschnittsmiete immer noch deutlich unter der Durchschnittsmiete der insgesamt 482 im Verband Bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. zusammengeschlossenen Mitgliedsunternehmen mit Euro 6,18 (Stand Dezember 2019).

In der Gesamtbetrachtung reduzierte sich die Betriebsleistung vom Vorjahr mit TEUR 50.137 zwar um TEUR 267 auf TEUR 49.870; das entspricht einem Ertragsrückgang von rund 0,5 %. Jedoch bereinigt um die begünstigenden Sondereinflüsse des Vorjahres mit TEUR 1.040 stieg die Betriebsleistung um TEUR 773 auf TEUR 49.870 an. Davon betreffen TEUR 47.034 (VJ TEUR 46.130) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Der Anstieg um TEUR 904 entfällt mit TEUR 176 auf Neubezüge, mit TEUR 228 auf Mieterhöhungen und mit TEUR 500 auf Umlageerhöhungen. Die Bestandsveränderungen aus Heiz- und Betriebskosten (Nebenkosten) liegen mit TEUR 437 über dem Vorjahresniveau (TEUR 327).

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit reduzierten sich um TEUR 392 auf TEUR 111 aufgrund der planmäßig ausgelaufenen Betreuung im Rahmen der Sozialen Stadt-Projekte „Augustinviertel“ und „Konradviertel“.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen mit TEUR 141 ist der Verkaufsgewinn aus der Veräußerung eines Garagengrundstücks an der Clara-Wieck-Straße (TEUR 6) enthalten. Im Vorjahr waren Verkaufsgewinne aus dem Anlagenverkauf des Gebäudes Goldknopfgasse 4 (TEUR 452) sowie ein Zuschuss aus der Städtebauförderung für den Abbruch der Wohngebäude Stargarder Straße (TEUR 588) enthalten. Zudem sind die weiteren Erträge aus den Sozialen Stadt-Projekten (TEUR 108) entfallen.

Bei den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung haben sich die Betriebs- und Heizkosten einschließlich der umlagefähigen Grundsteuer aufgrund von allgemeinen Kostensteigerungen von TEUR 12.526 des Vorjahres 2018 um TEUR 504 auf TEUR 13.030 in 2019 erhöht.

Im gleichen Zeitraum stiegen die an Reparaturfirmen beauftragten Instandhaltungsleistungen aus 2018 mit TEUR 3.678 um TEUR 288 auf TEUR 3.966 in 2019. Die Personalausgaben erhöhten sich von TEUR 9.183 um TEUR 189 auf TEUR 9.372 in 2019. Der Anstieg bei den Personalkosten war im Wesentlichen durch Tarifierhöhungen bedingt. Die Abschreibungen stiegen geringfügig infolge der Neubautätigkeit vom Vorjahreswert mit TEUR 10.856 um TEUR 45 auf TEUR 10.901 in 2019 an. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich von TEUR 3.120 um TEUR 598 auf TEUR 2.522 im Geschäftsjahr 2019 reduziert. Die Reduzierung rührt im Wesentlichen aus den um TEUR 619 geringeren Abbruchkosten gegenüber dem Vorjahr 2018. Das höhere steuerliche Ergebnis wirkte sich in 2019 durch einen Anstieg der Körperschaft- und Gewerbesteuer um TEUR 79 auf TEUR 283 aus. Die sonstigen Steuern haben sich im Geschäftsjahr 2019 geringfügig um TEUR 5 auf insgesamt TEUR 29 erhöht. Das Zinsergebnis liegt trotz eines um TEUR 10.520 gestiegenen durchschnittlichen Kreditbestands aufgrund günstigerer Zwischenfinanzierungs- und Refinanzierungskosten bei auslaufenden Zinsbindungen mit TEUR 4.287 unter dem Vorjahresniveau (VJ TEUR 4.533).

Der gesamte Betriebsaufwand hat sich zwar in 2019 im Wesentlichen durch höhere Instandhaltungsaufwendungen, gestiegene Betriebs- und Heizkosten und einem Zuwachs bei den Personalkosten erhöht. Gegenläufig wirkten jedoch die geringeren Abbruchkosten sowie der niedrigere Zinsaufwand, so dass der gesamte Betriebsaufwand in 2019 nur geringfügig von TEUR 45.129 im Vorjahr um TEUR 243 auf TEUR 45.372 im Geschäftsjahr gestiegen ist.

Das Jahresergebnis der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH für 2019 erreichte somit aus der Gegenüberstellung der Gesamtsumme aller Erträge zur Gesamtsumme aller Aufwendungen einen Wert von TEUR 4.498 (VJ TEUR 5.008).

Als Sondereffekte wirkten sich in 2019 ein Verkaufsgewinn eines Garagengrundstücks mit TEUR 6 (Gewinne aus Anlagenabgängen VJ TEUR 452) aus; demgegenüber standen geringere Abbruchkosten in Höhe von TEUR 168 (VJ TEUR 787). Im Vorjahresergebnis waren ferner ein vereinnahmter Zuschuss für Abbruchkosten (TEUR 588) sowie außerplanmäßige Abschreibungen wegen nicht realisierbarer Bauprojekte (TEUR 93) enthalten.

Bereinigt um die beschriebenen Sondereffekte liegt das Jahresergebnis 2019 in Höhe von TEUR 4.660 um TEUR 188 unter dem bereinigten Vorjahresergebnis von TEUR 4.848.

Die Finanzkraft des Unternehmens zeigt sich im „Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit“. Trotz des um TEUR 510 niedrigeren Jahresüberschusses tragen höhere Abschreibungen, eine geringere Zunahme von Forderungen, eine niedrigere Abnahme der Rückstellungen sowie zunehmende Verbindlichkeiten dazu bei, dass sich der Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 16.189 des Vorjahres 2018 um TEUR 2.272 auf TEUR 18.461 in 2019 erhöht hat.

Die Gesamtkapitalrendite erreichte 2,1 % (VJ 2,3 %). Die Eigenkapitalrendite lag mit 4,6 % (VJ 5,4 %) auch in 2019 über dem strategischen Zielkorridor von 3,5 % bis 4,0 %.

### III. Wirtschaftliche Lage

#### 1. Ertragslage

Das für 2019 geplante Ergebnis in Höhe von TEUR 4.278 wurde um TEUR 220 übertroffen. Die geplanten Betriebserträge in Höhe von TEUR 50.031 wurden zwar im Wesentlichen aufgrund von höheren Erlösschmälerungen (TEUR 362) vor allem bedingt durch die Entmietung der Gustav-Adolf-Straße unterschritten. Demgegenüber ist jedoch der geplante Anstieg der Betriebsaufwendungen auf TEUR 45.753 nicht eingetreten, sodass die Mindererlöse durch unter Plan liegende Personalaufwendungen (TEUR 165) aufgrund späterer Neueinstellungen sowie geringeren Abschreibungen (TEUR 119) kompensiert wurden. Notarkosten für Grundschuldänderungen (TEUR 50) verursachten zwar höhere Aufwendungen, eine geringere Zinsbelastung (TEUR 336) infolge stagnierender Baufortschritte sowie günstigerer Zinssätze bei Umschuldungen trug aber zu dem über Plan liegenden Ergebnis bei.

#### 2. Vermögenslage

Die Vermögenslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten folgendes Bild:

<b>Vermögensstruktur</b>	<u>2017</u> TEUR	<u>2018</u> TEUR	<u>2019</u> TEUR
Langfristiges Anlagevermögen	378.048	391.295	413.161
Verkaufsobjekte	1.839	1.839	1.839
Abgegrenzte Heiz-/Betriebskosten	10.113	10.440	10.877
Vorräte, Forderungen, Abgrenzungen	1.398	2.738	1.395
<u>Liquide Mittel</u>	<u>5.932</u>	<u>2.149</u>	<u>1.093</u>
Gesamtvermögen - Bilanzsumme	397.330	408.461	428.365

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr von TEUR 408.461 per Saldo um TEUR 19.904 auf insgesamt TEUR 428.365 investitionsbedingt erhöht.

Neben dem Zugang weiterer EDV-Programme mit TEUR 83 und nach Abzug der planmäßigen Abschreibung in Höhe von TEUR 78 ist die Position „Immaterielle Vermögensgegenstände“ mit einem Restbuchwert von TEUR 152 (VJ TEUR 147) in der Bilanz angesetzt.

Das Sachanlagevermögen stieg investitionsbedingt in 2019 um TEUR 21.904 (5,6 %) auf TEUR 412.840. Den Investitionen von TEUR 38.858 stehen vereinnahmte Zuschüsse von TEUR 6.032, um die kumulierten Abschreibungen bereinigte Abgänge mit TEUR 99 sowie Abschreibungen von TEUR 10.823 gegenüber. Die Investitionen betreffen mit TEUR 7.258 Grundstückserwerbe, mit TEUR 31.297 die Errichtung von Gebäuden sowie mit TEUR 303 sonstiges Sachanlagevermögen.

Die Sonstigen Ausleihungen (Arbeitgeberdarlehen) haben sich durch Neuausreichungen von TEUR 17 und planmäßige Rückzahlungen mit TEUR 60 von insgesamt TEUR 212 aus 2018 auf TEUR 169 in 2019 verringert.

Die Verkaufsobjekte in Höhe von TEUR 1.839 betreffen 10 zum Verkauf bestimmte Tiefgaragenstellplätze sowie das aufgrund einer fiduziarischen Treuhänderschaft verwaltete und zum Verkauf bestimmte Grundstück Esplanade 29 (Gesundheitsamt).

Demgegenüber stehen kurzfristige Verbindlichkeiten aus dem schuldrechtlichen Herausgabeanspruch an die Treugeber in Höhe von TEUR 1.464.

Abgegrenzte Betriebs- und Heizkosten mit TEUR 10.877 sind aufgrund der noch fehlenden Abrechnung als unfertige Leistungen bilanziert.

Die übrigen Vorräte, die Forderungen und die Abgrenzungen haben sich von TEUR 2.738 des Vorjahres um TEUR 1.343 auf TEUR 1.395 verringert. Hierzu wurden eine im Vorjahr ausgewiesene Kaufpreisforderung mit TEUR 878 sowie ein verbindlich zugesagter, aber noch nicht ausbezahlter Zuschuss mit TEUR 588 im Geschäftsjahr 2019 vereinnahmt. Die Ende 2018 ausgewiesenen liquiden Mittel mit TEUR 2.149 wurden investitionsbedingt im Geschäftsjahr 2019 um TEUR 1.056 auf einen Liquiditätsendbestand zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 1.093 reduziert.

### 3. Finanzlage

#### 3 a. Kapitalstruktur

Für die Kapitalstruktur der Gesellschaft ergibt sich folgendes Bild:

<b>Kapitalstruktur</b>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>
	TEUR	TEUR	TEUR
Eigenkapital	89.821	94.828	99.326
Langfristiges Fremdkapital	214.183	217.368	225.137
Mittelfristiges Fremdkapital	22.033	23.095	24.229
Sonstiges kurzfristiges Fremdkapital	71.293	73.170	79.673
Gesamtkapital - Bilanzsumme	397.330	408.461	428.365

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Gesellschaft verfügt mit einem Eigenkapitalanteil zum 31.12.2019 in Höhe von TEUR 99.326 und mit einer Quote von 23,2 % an der Bilanzsumme über eine branchenübliche, angemessene Eigenkapitalausstattung. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen überwiegend langfristige Objektfinanzierungen. Der Anstieg der kurzfristigen Verbindlichkeiten von TEUR 73.170 auf TEUR 79.673 resultiert im Wesentlichen aus der Aufnahme von kurzfristigen Fremdmitteln (TEUR 8.376). Gegenläufig wirkte sich vor allem der Rückgang der sonstigen Verbindlichkeiten bedingt durch die Zahlung des Kaufpreises (TEUR 3.771) eines in 2018 erworbenen Grundstücks in 2019 aus.

#### 3 b. Finanzierung

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

Für die Investitionstätigkeit (TEUR 32.931) sowie für Zinszahlungen (TEUR 4.257) und für die planmäßigen und außerplanmäßigen Kredittilgungen (TEUR 9.755) ergab sich ein Mittelbedarf von TEUR 46.943. Dieser konnte in Höhe von TEUR 18.461 über Zuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit gedeckt werden. Zur weiteren Finanzierung wurden bis Ende 2019 Kredite in Höhe von TEUR 27.426 aufgenommen sowie der Liquiditätsbestand um TEUR 1.056 abgebaut. Der Kreditbestand stieg im Geschäftsjahr 2019 auf TEUR 307.630 an.

### 3 c. Liquidität

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit vor Tilgungen in Höhe von TEUR 18.461, Abflüssen aus der Investitionstätigkeit mit TEUR 32.931 und Zuflüssen aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR 13.414 zusammen. Insgesamt ergab sich ein Abfluss von Zahlungsmitteln in Höhe von TEUR 1.056. Zuzüglich des Anfangsbestandes an Finanzmittel in Höhe von TEUR 2.149 ergibt sich zum 31.12.2019 ein Zahlungsmittelendbestand mit insgesamt TEUR 1.093.

Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist zufriedenstellend, es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten.

Bei Bedarf stehen ausreichend Kreditlinien zur Verfügung. So war der bestehende Kreditrahmen in Höhe von TEUR 25.000 zum Bilanzstichtag 31.12.2019 mit TEUR 23.375 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

<b>Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</b>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>
Gesamtkapitalrentabilität in %	2,45	2,34	2,05
Eigenkapitalquote in %	22,61	23,22	23,19
Eigenkapitalrentabilität in %	5,95	5,42	4,63
Durchschnittliche Wohnungsmiete in EUR/m <sup>2</sup> /mtl.	5,45	5,65	5,70
Mietausfallquote in %	2,29	1,86	2,43
Leerstandsquote in % (Abbruch, Sanierung)	1,00	0,56	1,07
Fluktuationsquote in %	4,35	4,88	4,63
Instandhaltungskosten in EUR je m <sup>2</sup> Mietfläche	13,89	15,78	15,63

### Organisationsstruktur

(Jahresdurchschnitt)		<u>2018</u>	<u>2019</u>
Verwaltungsangestellte	VZÄ	84,90	81,26
davon Geschäftsleitung	VZÄ	1,00	1,00
davon Auszubildende	VZÄ	5,00	5,58
davon Soziale Stadt	VZÄ	7,16	0,00
Regiebetriebe	VZÄ	63,94	64,21
Summe	VZÄ	148,84	145,47

**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 im Jahr 2019 mit der Erstellung eines ersten Nachhaltigkeitsberichtes begonnen. Dieser lehnt sich an die Nachhaltigkeitskriterien gemäß des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) sowie an die Vorgaben des CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetzes.

**Die DNK-Entsprechenserklärung der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH ist auf der Unternehmensseite <https://www.gemeinnuetzige.de/unternehmen.html> hinterlegt.**

## C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

### I. Prognosebericht

Zum Jahresanfang 2020 gaben die stabilen Finanzmärkte und der anhaltende Aufschwung in Verbindung mit dem verhaltenen Inflationsanstieg im Jahr 2019 Anlass, auch weiterhin positive Prognosen für die gesamte Wirtschaft und den Arbeitsmarkt einzuschätzen. Leider hat die Corona-Pandemie zu einer Revidierung dieser Einschätzung geführt.

Wirtschaftsexperten sehen ein Einbrechen der Konjunktur als Folge der Corona-Pandemie, da der Staat die wirtschaftliche Aktivität in Deutschland stark eingeschränkt hat.

Das absehbare Wiederhochfahren der Wirtschaft dürfte sich in den einzelnen Wirtschaftsbereichen in unterschiedlicher Geschwindigkeit vollziehen. Die Bauinvestitionen dürften zwar sinken, allerdings werden vor allem der öffentliche Bau und der Wohnungsbau nur bedingt von der Corona-Krise betroffen sein und vergleichsweise milde Rückgänge zu verzeichnen sein.

Insbesondere die hohe Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum ist für die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH Anlass, die eingeschlagene Neubaustrategie fortzuführen und weitere geplante Bauprojekte zu konkretisieren. Dabei gilt es, angesichts eines etwa drei Jahre dauernden Zeitraums von der Bauidee bis zur Baufertigstellung alle Rahmenbedingungen kontinuierlich zu analysieren und größtmögliche Flexibilität zu wahren.

Wie auch in den Vorjahren trägt eine umfangreiche Neubautätigkeit durch private Bauherren, aber auch durch gewerbliche Bauträger zur Angebotsvergrößerung im exklusiven Wohnungseigentumsbereich bei. Feststellbar ist jedoch auch die Verknappung von Bauland aufgrund fehlender Neubauf Flächen einhergehend mit kontinuierlichen Preissteigerungen am Grundstücksmarkt.

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 trotz einer hohen Zuwanderung sich der bislang angespannte Wohnungsmarkt allmählich wieder entspannt hat.

Nicht bestätigt hat sich die erwartete zusätzliche Verschärfung der Nachfrage im Segment der öffentlich geförderten Mietwohnungen. Hier hatte der Freistaat Bayern seit 1. Mai 2018 die Einkommensgrenzen für den geförderten Mietwohnungsbau deutlich angehoben, so dass von bislang rund 47 % aller Haushalte nunmehr künftig nahezu 60 % aller wohnungssuchenden Haushalte in den Genuss eines Wohnberechtigungsscheines kommen könnten. Feststellbar ist, dass dieser zusätzliche Nachfrageaspekt erst nach hinreichender Information und Aufklärung einsetzen wird.

Zusammenfassend gilt für das Geschäftsjahr 2020 die Zielvorgabe, den Ausbau des Wohnraumangebotes insbesondere im preisgünstigen Mietsegment weiter voranzutreiben. Dazu werden die derzeit laufenden geförderten Bauvorhaben mit zusammen 480 Wohnungen (ohne Südliche Ringstraße „Junges Wohnen“) bis zum Jahr 2021/2022 zur Bezugsfertigkeit gebracht.

Ferner wird die Gesellschaft durch zusätzlichen Baulanderwerb das Sonderbauprogramm 2.0 für die Jahre ab 2022 planmäßig vorbereiten.

Insgesamt ist für 2020 ein Investitionsbudget von rund EUR 46,5 Mio. vorgesehen. Davon entfällt mit EUR 43,9 Mio. der Großteil auf die Neubaumaßnahmen (ohne Grundstücke).

Die Betriebserträge werden sich im Geschäftsjahr 2020 wegen Mieterhöhungen und Neubezüge um ca. TEUR 1.640 erhöhen und somit auf insgesamt rund TEUR 51.510 belaufen. Demgegenüber wird mit einem Anstieg der Betriebsaufwendungen um ca. TEUR 2.237 auf insgesamt rund TEUR 47.609 gerechnet.

Dabei werden um ca. TEUR 1.687 Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung (davon betreffen TEUR 1.014 höhere Instandhaltungsausgaben), um rund TEUR 281 höhere Gebäudeabschreibungen, um ca. TEUR 657 höhere Personalaufwendungen wegen Tarifierhöhung und Personalmehrung sowie um ca. TEUR 161 höhere Zinsaufwendungen erwartet. Bei den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen weist die Planung eine Minderung um rund TEUR 474 und bei den Steuern um ca. TEUR 75 aus. Die Gesellschaft rechnet deshalb für das Jahr 2020 nach Abzug der Steuern aus Einkommen und Ertrag mit einem Jahresüberschuss von rund TEUR 3.901.

## II. Risikobericht

### 1. Risikomanagementsystem

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

### 2. Risiken

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

#### Liquiditätsrisiko

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

#### Risiko von Baupreissteigerungen

Der Wohnungsneubau profitiert gegenwärtig davon, dass Wohnimmobilien infolge der Finanzkrise als weitgehend sichere und werterhaltende Kapitalanlage gelten. Aufgrund der hohen Kapazitätsauslastungen und der vollen Auftragsbücher waren deshalb im Geschäftsjahr 2019 wie auch schon in den Vorjahren insbesondere bei den Rohbaugewerken Baupreissteigerungen zu verzeichnen. Diese Baukostensteigerungen können bei freifinanzierten Wohnungen über höhere Anfangsmieten und bei öffentlich geförderten Wohneinheiten durch höhere Mieteinnahmen während des Bewirtschaftungszeitraumes abgedeckt werden.

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

#### Negatives Zinsänderungsrisiko

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

#### Risiko aus der Corona-Pandemie

Seit Anfang 2020 hat sich das Corona Virus (Covid-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

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

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

### **III. Chancenbericht**

Die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem im preisgünstigen Segment – ist auf dem Ingolstädter Wohnungsmarkt nach wie vor sehr groß. Dies wird durch die ohnehin schon hohe Zahl von rund 2.900 bei der Gesellschaft vorgemerkten Wohnungsinteressenten bestätigt und sich in Folge der Anhebung der Einkommensgrenzen für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau sogar noch weiter verstärken.

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

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

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

#### IV. Gesamtaussage

Die Gesellschaft konnte sich in der Vergangenheit aufgrund des attraktiven Immobilienbestandes sowie der günstigen Mietkonditionen gut entwickeln. Die stabilen Ertragskennzahlen geben in Verbindung mit der hohen Finanzkraft der Gesellschaft die Möglichkeit, auch in einem herausfordernden Umfeld den finanziellen Raum für künftige Investitionen sicherzustellen. Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 wurde die Risikosituation der Gesellschaft kontinuierlich und transparent aufbereitet und hat durch das implementierte, systematische Risikomanagement wesentlich dazu beigetragen, die Gesamtrisiken effizient zu steuern. Das seit Jahren kontinuierliche Bevölkerungswachstum in Ingolstadt und die daraus resultierende hohe Nachfrage nach Wohnraum bieten ausreichend Chancen, um die strategischen Volumen- und Ertragsziele zu erreichen. Jedoch wird die aktuelle Corona-Pandemie für ein kurzzeitiges, rückläufiges Nachfrageverhalten am Immobilienmarkt sorgen.

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

Ingolstadt, den 31. März 2020

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft  
Ingolstadt GmbH



Peter Karmann  
Geschäftsführer

---

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft. Die im Abschnitt "Sonstige Informationen" unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt "Sonstige Informationen" genannten Bestandteile des Lageberichts.

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.

#### *Sonstige Informationen*

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den freiwillig erstellten Bericht nach § 289c HGB über nichtfinanzielle Leistungsindikatoren, auf den im Lagebericht unter Ziffer IV. hingewiesen wird.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, den inhaltlich geprüften Bestandteilen des Lageberichts oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

#### *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht*

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

---

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

#### *Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen.

Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Ingolstadt, 25. Mai 2020



RSV  
Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Adelheid Ruhl  
Wirtschaftsprüferin

\*\*\*\*\*

Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; wir weisen insbesondere auf § 328 HGB hin.

\*\*\*\*\*



## **Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019**

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2019 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 2019 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 26. Juni 2019 abgehaltenen Gesellschafterversammlung wurde der Jahresabschluss 2018 festgestellt, die Verwendung des Bilanzgewinnes 2018 beschlossen und die Organe entlastet.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 und der Lagebericht für 2019 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 24.06.2020 vom Abschlussprüfer entgegengenommen.

Nach eigener Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen.

Er schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresabschluss zum 31.12.2019 festzustellen und den Lagebericht 2019 zu genehmigen. Der Aufsichtsrat schlägt entsprechend dem Vorschlag der Geschäftsführung vor, den Bilanzgewinn 2019 in Höhe von Euro 4.048.197,70 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 2019 aus.

Ingolstadt, den 24. Juni 2020

Der Aufsichtsratsvorsitzende

  
Dr. Christian Scharpf  
Oberbürgermeister