

Beteiligungsbericht 2020

der IFG Ingolstadt AöR



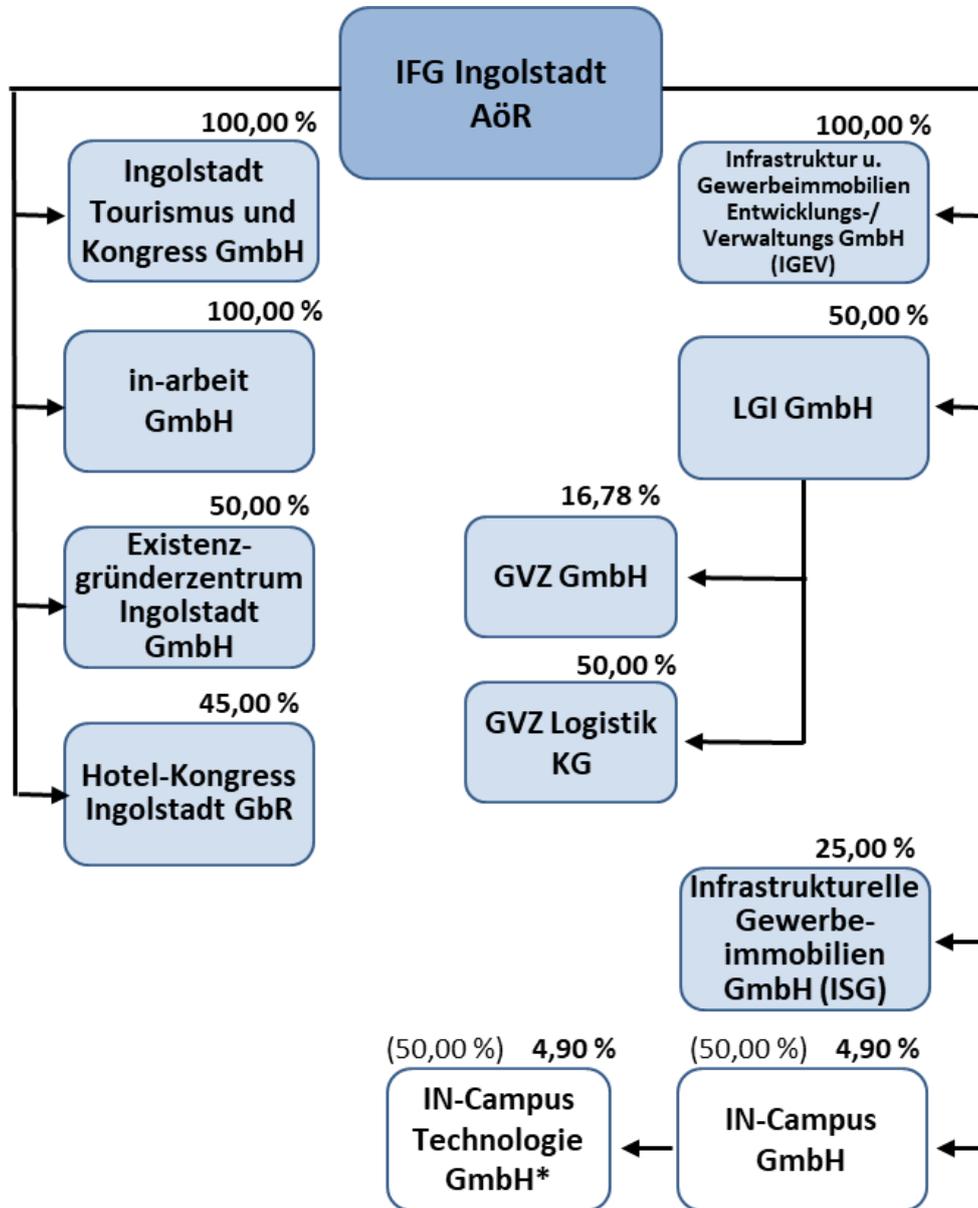
Bau Hotel- und CongressCentrum



INHALTSVERZEICHNIS

Unternehmensverbundstruktur	3
IFG Ingolstadt AöR	4
LGI Logistikzentrum im GVZ Ingolstadt Betreibergesellschaft mbH	13
GVZ Logistik GmbH & Co. KG	17
GVZ Konsolidierungszentrum Betreibergesellschaft mbH	20
IGEV Infrastruktur und Gewerbeimmobilien Entwicklungs-/Verwaltungs GmbH	23
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH	24
IN-Campus GmbH	26
IN-Campus Technologie GmbH	30
in-arbeit GmbH	32
Ingolstadt Tourismus und Kongress GmbH	36
Hotel-Kongress Ingolstadt GbR mit beschränkter Haftung	39
Existenzgründerzentrum Ingolstadt GmbH	40
Allgemeine Angaben	44
Abkürzungsverzeichnis	48

Unternehmensverbundstruktur



* Verschmelzung im Juni 2020 rückwirkend zum 01.01.2020 auf IN-Campus GmbH

Alle Kapitalanteile bezogen auf die Stadt Ingolstadt (davon abweichende Stimmrechte)

06.07.2020

Stammkapital:		33.337.200 €
Gewährträger:	Stadt Ingolstadt	
Unterbeteiligungen:	Ingolstadt Tourismus und Kongress GmbH	100,00%
	in-arbeit GmbH	100,00%
	IGEV Infrastruktur und Gewerbeimmobilien Entwicklungs-/Verwaltungs GmbH	100,00%
	Existenzgründerzentrum Ingolstadt GmbH	50,00%
	LGI Logistikzentrum im Güterverkehrszentrum Ingolstadt Betreibergesellschaft mbH	50,00%
	Hotel-Kongress Ingolstadt GbR mbH	45,00%
	ISG Strukturelle Gewerbeimmobilien GmbH	25,00%
	IN-Campus GmbH	4,90%
Beschlussorgane:	Verwaltungsrat	
Vorstand:	Norbert Forster Prof. Dr. Georg Rosenfeld ab 01.05.2019	
Verwaltungsrat:	<u>Vorsitzender:</u> Oberbürgermeister Dr. Christian Scharpf (ab 01.05.2020) Oberbürgermeister a.D. Dr. Christian Lösel (bis 30.04.2020) <u>1. stellv. Vorsitzender:</u> Bürgermeisterin Dr. Dorothea Deneke-Stoll Bürgermeister a.D. Albert Wittmann (bis 30.04.2020) <u>2. stellv. Vorsitzende:</u> Bürgermeisterin Petra Kleine (ab 01.05.2020) Patricia Klein (bis 30.04.2020) <u>Stadträte:</u> Johann Achhammer Christian Lange Dr. Manfred Schuhmann <u>ab 13.05.2020</u> Dr. Christian Lösel Alfred Grob Jörg Schlagbauer Maria Segerer Christian Höbusch Hans Stachel Günter Schülter Fred Over Jakob Schäuble	<u>bis 12.05.2020</u> Prof. Dr. Joachim Genosko Petra Kleine Simona Rottenkolber Peter Springl Johann Süßbauer Hans-Joachim Werner
Verträge:	Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrag mit der in-arbeit GmbH vom 15.10.1999 Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrag mit der Ingolstadt Tourismus und Kongress GmbH vom 24.01.2005	

Gegenstand, Aufgabe und Entwicklung der Gesellschaft

Der Gegenstand der Gesellschaft erstreckt sich auf die Wirtschafts-, Tourismus- und Beschäftigungsförderung zur nachhaltigen Stärkung des Standortes Ingolstadt. Im Mittelpunkt stehen dabei Erwerb, Entwicklung und Vermarktung von Gewerbeflächen sowie die Errichtung und Vermietung von Gewerbeimmobilien sowohl zur Neuansiedlung von Unternehmen als auch zur Gewerbebestandssicherung mit dem Ziel der Schaffung neuer und dem Erhalt bestehender Arbeitsplätze. Abgerundet wird das Angebot durch die Bereitstellung von Parkraum.

Die IFG erbringt im Wesentlichen folgende Leistungen:

- Gewerbeflächenvermarktung im Güterverkehrszentrum im Norden Ingolstadts.
In unmittelbarer Nähe zur Audi AG besteht seit 1995 ein Logistikzentrum, das nachfrageorientiert seit 2010 erweitert wird und sich nunmehr auf 122 Hektar erstreckt. Die 15 Hallen für Logistik und Vormontage bilden das Herzstück, welches durch ein Medienservice Center, einem Betriebsrestaurant mit Sanitätsstelle, ein 4-Sterne-Hotel und zwei Parkhäuser komplettiert wird. Die Gesamtnutzfläche von rund 515.000 qm ist vollständig an 21 Unternehmen vermietet, die rund 6.000 Mitarbeiter beschäftigen.
Sieben Hallen und das integrierte Hotel mit einer Mietfläche von 207.148 qm stehen im Eigentum der IFG und werden von ihr betrieben und vermietet. Weitere sechs Hallen, sowie das Betriebsrestaurant und das Medienservice Center gehören der LGI GmbH, an der die IFG neben der Audi AG mit 50 % beteiligt ist. Jeweils eine weitere Halle besitzt die GVZ Logistik GmbH & Co. KG sowie die GVZ GmbH, an der die LGI GmbH mit 100 % bzw. mit 33,55 % beteiligt ist.
In der Gewerbeflächenvermarktung besteht seit Sommer 2011 eine weitere private Kooperation mit der ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH, die ein Logistikzentrum für ContiTemic im Mai 2012 fertigstellte und seither an deren Dienstleister vermietet. Die IFG ist an der Gesellschaft mit 25 % (TEUR 1.250) beteiligt. Für das Geschäftsjahr 2018 erhält die IFG im August 2019 eine Ausschüttung von 14 % auf ihre Einlage.
- Die IFG Ingolstadt AöR und die Audi Immobilien Verwaltung GmbH gründeten gemeinsam im April 2015 die IN-Campus GmbH, welche wiederum die 100 %ige Tochtergesellschaft IN-Campus Technologie GmbH im März 2018 gründete. Aufgabe des Gemeinschaftsunternehmens ist der Erwerb, die Sanierung, die Entwicklung und die Erschließung des ehemaligen Raffineriegeländes Bayernoil, mit dem Ziel darauf Gebäude zur Vermietung an Dienstleistungsunternehmen zu errichten.
- Vermietung des selbst errichteten Bürozentrums SE-Park im Gewerbepark Nord-Ost, das als Kompetenzzentrum für Ingenieure gilt, um die Forschungs- und Entwicklungskapazitäten von mehr als 70 Firmen aus dem Automotive-Bereich konzentriert und vernetzt sicherzustellen.
- Beratung und Unterstützung zur erfolgreichen Unternehmensgründung im Existenzgründerzentrum im Gewerbepark Nord-Ost, einem Kooperationsmodell an dem die IFG zu 50 % beteiligt ist.
- Gezielte Beschäftigungsförderung über die 100 %ige Tochtergesellschaft in-arbeit GmbH und den eingetragenen Verein Pro Beschäftigung, den die IFG finanziell fördert.
- Vermarktung der Stadt Ingolstadt im In- und Ausland als Reiseziel und Kongressstandort über die 100 %ige Tochtergesellschaft Ingolstadt Tourismus und Kongress GmbH.

- Die Errichtung des Ende 2014 fertiggestellten Seminargebäudes für die Audi AG auf dem Gießereigelände oblag der von der IFG errichteten IGE Infrastruktur und Gewerbeimmobilien Entwicklungs GmbH & Co. KG, deren alleinige Kommanditistin die Audi Immobilien Verwaltungs GmbH ist. Die Komplementärstellung hat die IGEV Infrastruktur und Gewerbeimmobilien Entwicklungs-/Verwaltungs GmbH inne, deren Stammkapital (TEUR 250) die IFG übernommen hat und hierfür eine Haftungsvergütung von 3,75 % erhält.
- Zur gemeinsamen Errichtung des Hotel- und CongressCentrums auf dem Gießereigelände schloss sich die IFG im Frühjahr 2015 mit einem Hotelinvestor, der einen Grundstücksanteil für die Errichtung der Hotels erwarb, zu einer Bauherrngemeinschaft (Hotel-Kongress Ingolstadt) zusammen. Der Baubeginn erfolgte im Mai 2019. Die Fertigstellung ist für den Jahreswechsel 2021/2022 geplant.
- Errichtung und Bewirtschaftung von Parkeinrichtungen.

In fünf Tiefgaragen und auf drei Parkplätzen hält die IFG mit 5.600 Stellplätzen bereits seit Jahren ein umfangreiches innenstadtnahes Parkangebot vor.

Mit der Generalsanierung der Tiefgarage „Am Schloss“ wurde im Oktober 2018 begonnen. Die 359 Stellplätze sind daher bis zur Fertigstellung im Sommer 2019 nicht nutzbar.

Unter den Gebäuden auf dem Gießereigelände errichtet die IFG seit November 2012 eine 750 Stellplätze umfassende Tiefgarage. Seit Oktober 2016 sind 500 Stellplätze nutzbar.

Am Hauptbahnhof unterhält die IFG ein Parkhaus auf der Westseite mit 812 Stellplätzen und seit Ende 2014 auch ein Parkhaus auf der Ostseite des Hauptbahnhofes mit 236 Pkw-Stellplätzen und 50 Fahrradabstellplätzen. Über den Ende 2016 fertiggestellten verlängerten Fußgängertunnel ist nun auch von Osten der direkte Zugang zu den Gleisen ermöglicht. Von März bis Oktober 2018 wurde das Parkhaus auf der Westseite auf den Ebenen 5 - 8 grundlegend saniert. Die Sanierung der unteren Ebenen erfolgt in 2019.

Das Parkhaus am Nordbahnhof umfasst 253 Stellplätze. Im angrenzenden Geschäftsgebäude am Nordbahnhof wurde ein attraktives Reisezentrum im Erdgeschoss eingerichtet, das an die Bussteige angebunden ist. Darüber erstreckt sich ein dreigeschossiger Büroriegel, den der Verwaltungsbereich des ÖPNVs nutzt.

Ein Parkplatz am Audi-Sportpark mit weiteren 834 Stellplätzen sowie eine angepachtete Fläche mit zusätzlich 3.500 Stellplätzen runden das Parkflächenangebot der IFG ab.

- Die IFG hat Asylunterkünfte in der Manchinger Str., der Marie-Curie-Str. und der Neuburger Str. errichtet, diese sind für 10 Jahre bis 2025/26 an die Immobilien Freistaat Bayern vermietet.

Vermögens- und Finanzlage	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Sachanlagen und Software	278.686	269.679	9.007	3,3
Beteiligungen	35.310	34.418	892	2,6
langfristige Ausleihungen	23.384	28.508	-5.124	18,0
langfristiges Anlagevermögen	337.380	332.605	4.775	1,4
Vorratsgrundstücke	25.270	28.771	-3.501	12,2
Forderungen einschl. Abgrenzungen	30.957	8.784	22.173	>100
Liquide Mittel und Geldanlagen	403	1.461	-1.058	72,4
kurzfristiges Vermögen	56.630	39.016	17.614	45,1
Gesamtvermögen	394.010	371.621	22.389	6,0
Passiva				
Gezeichnetes Kapital	33.337	33.337	0	0,0
Kapitalrücklage	52.379	48.433	3.946	8,1
Verlustvortrag	-24.180	-24.369	189	0,8
Jahresergebnis	14.964	189	14.775	>100
Eigenkapital	76.500	57.590	18.910	32,8
Rückstellungen	15.555	11.656	3.899	33,5
Kredite	290.215	291.299	-1.084	0,4
übrige Verbindlichkeiten einschl. Abgrenzungen	11.740	11.076	664	6,0
Gesamtkapital	394.010	371.621	22.389	6,0

Das langfristig gebundene Anlagevermögen erhöhte sich um TEUR 4.775 auf TEUR 337.380.

Sparte	Investitionen	Abschreibung	Umbuchung	Abgänge	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Parkeinrichtungen	14.115	3.389		780	9.946
GVZ	1.045	4.747	929		-4.631
Nord-/Hauptbahnhof Gewerberäume		184			-184
SE-Park und INNO-Park		337			-337
Viktualienmarkt		81			-81
Existenzgründerzentrum		92			-92
Photovoltaikanlagen		497			-497
Kongresszentrum	7.720			292	7.428
Asylunterkünfte	20	2.423		70	-2.473
Sonstige Objekte und Betriebsvorrichtungen	0	21		0	-21
Ausstattung einschl. Lizenzen	72	122			-50
Ausleihungen an					
GVZ GmbH - Halle D				373	-373
LGI GmbH				4.751	-4.751
Beteiligungen					
IN-Campus GmbH	891				891
Veränderung Anlagevermögen	23.863	11.893	929	6.266	4.775

Den Investitionen von TEUR 23.863 stehen planmäßige Abschreibungen von TEUR 11.893 sowie Umbuchungen in die Vorratsgrundstücke des Umlaufvermögens von TEUR 929 sowie Abgänge von TEUR 6.266 insbesondere aus rückläufigen Ausleihungen gegenüber.

Die Investitionen bei den Parkeinrichtungen betreffen den weiteren Ausbau der Congressgarage (TEUR 5.982) sowie die Generalsanierung des Parkhauses Hauptbahnhof West (TEUR 3.461) und der Tiefgarage Schloss (TEUR 4.526).

Die Abgänge betreffen neben den zurückgeführten Ausleihungen insbesondere im Vorjahr zu hoch zurückgestellte Herstellungskosten.

Das Anlagevermögen setzt sich im Vorjahresvergleich wie folgt zusammen:

	2019	2018	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Parkeinrichtungen	77.904	67.958	9.946	14,6
Vermietung				
GVZ	145.103	149.734	-4.631	3,1
Nord-/Hauptbahnhof Gewerberäume	5.584	5.768	-184	3,2
SE-Park	623	786	-163	20,7
INNO-Park	4.608	4.782	-174	3,6
Viktualienmarkt	1.026	1.107	-81	7,3
Existenzgründerzentrum	3.095	3.187	-92	2,9
Photovoltaikanlagen	5.782	6.279	-497	7,9
Kongresszentrum	18.380	10.952	7.428	67,8
Asylunterkünfte	15.884	18.357	-2.473	13,5
sonstige Objekte und Betriebsvorrichtungen	385	406	-21	5,2
Betriebs-/Geschäftsausstattung einschl. Lizenzen	313	363	-50	13,8
	278.687	269.679	9.008	3,3
davon Grund und Boden	76.881	74.088	2.793	3,8
Finanzanlagen				
Ausleihungen an				
GVZ GmbH	373	746	-373	50,0
LGI GmbH	23.011	27.762	-4.751	17,1
Anteile an				
in-arbeit GmbH (100 %)	128	128	0	0,0
IN Tourismus u. Kongress GmbH (100 %)	100	100	0	0,0
IGEV GmbH (100 %)	63	63	0	0,0
Beteiligungen				
IN-Campus GmbH (4,9 %)	3.665	2.774	891	32,1
LGI GmbH (50 %)	30.000	30.000	0	0,0
EGZ GmbH (50 %)	102	102	0	0,0
HKI GbR (45%)	1	1	0	0,0
ISG GmbH (25 %)	1.250	1.250	0	0,0
Anlagevermögen	337.380	332.605	4.775	1,4

Die im GVZ I errichteten Hallen C, E, H, K, O und das Gebäude J sowie die Umschlaganlage stehen im zivilrechtlichen Eigentum der IFG. Gleiches gilt für die im GVZ II in 2011 und 2012 fertiggestellten Hallen R und S mit dem zugehörigen Gleisanschluss.

Für die Halle D sowie die Hallen F, G und L hat die IFG als zivilrechtlicher Grundstückseigentümer und Errichter mit den Gesellschaften GVZ Konsolidierungszentrum Betreiber-gesellschaft mbH (GVZ GmbH) und der LGI Logistikzentrum im Güterverkehrszentrum Ingolstadt Betreiber-gesellschaft mbH (LGI), an denen die IFG beteiligt ist, Mietkauf- bzw.

Finanzierungsverträge abgeschlossen. Die Beteiligungsgesellschaften leisten Mietzahlungen in Höhe der Zins- und Tilgungsraten, die den Kapitaldienst der von der IFG bei Banken aufgenommenen Darlehen decken. Da die Objekte nach Ablauf der Miet- bzw. Finanzierungsdauer ins zivilrechtliche Eigentum der Beteiligungsgesellschaften übergehen, sind diese Objekte bereits jetzt von den Beteiligungsgesellschaften als wirtschaftliche Eigentümer im Anlagevermögen zu bilanzieren und erfolgswirksam abzuschreiben. Die IFG weist ihre Zins- und Tilgungsansprüche gegenüber den Beteiligungsgesellschaften als langfristige Ausleihungen unter den Finanzanlagen aus.

Die Vorratsgrundstücke sanken in 2019 um TEUR 3.501 auf TEUR 25.270. Den Erwerben im Wert von TEUR 5.242 sowie Umbuchungen aus dem Anlagevermögen in Höhe von TEUR 929 standen Verkäufe in Höhe von TEUR 9.672 gegenüber.

Im Vorjahresvergleich stiegen die Forderungen und Abgrenzungen um TEUR 22.173 auf TEUR 30.957. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf noch nicht fällige Kaufpreisforderungen aus Grundstücksverkäufen zurückzuführen.

Das Gesamtvermögen ist wie folgt finanziert:

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung	
	TEUR		TEUR		TEUR	
Eigenkapital	76.500	19%	57.590	15%	18.910	4%
Langfristige Bankkredite (Restlaufzeit > 5 Jahre)	71.996	19%	66.882	19%	5.114	0%
Mittelfristige Kredite (Restlaufzeit 1- 5 Jahre)	77.074	20%	99.947	27%	- 22.873	-7%
Kurzfristige Kredite	141.145		124.470		16.675	
Rückstellungen	15.555		11.656		3.899	
Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen	7.883		5.668		2.215	
erhaltene Kaufpreisanzahlungen	29		1.258		- 1.229	
Nebenkostenvorauszahlungsüberhänge	440		705		- 265	
Verlustausgleich Tourismus und in-arbeit	1.184		1.269		- 85	
sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	2.204		2.176		28	
Kurzfristiges Fremdkapital	168.440	43%	147.202	40%	21.238	3%
Gesamtfinanzierung	394.010	100%	371.621	100%	22.389	

Das Eigenkapital stieg im Vergleich zum Vorjahr um insgesamt TEUR 18.910 an. Dies beruht auf dem Jahrgewinn von TEUR 14.964 sowie den kapitalstärkenden Einlagen der Stadt Ingolstadt zur Finanzierung des Projekts CongressCentrum mit Tiefgarage in Höhe von TEUR 4.000. Die Rücklage wurde in Höhe von TEUR 54 für mit städtischen Mitteln errichtete, und nunmehr abgebrochene Parkplätze aufgelöst.

Die Kreditmittelinanspruchnahme sank insgesamt um TEUR 1.084 auf TEUR 290.215. Die Bankdarlehen wurden um TEUR 21.480 auf TEUR 204.054 zurückgeführt. Im Gegenzug wurden die Mittelinanspruchnahmen bei der Stadt Ingolstadt um TEUR 21.072 auf TEUR 78.999 aufgestockt. Die beanspruchten Mittel bei der MVA gingen um TEUR 726 auf TEUR 7.112 zurück. Zum Stichtag 31.12.2019 sind rund 51 % des gesamten Kreditvolumens mittel- und langfristig zinsgesichert.

Der Rückstellungsbestand Ende 2019 von TEUR 15.555 betrifft vor allem drohende Erschließungskostenerstattungen für verkaufte Grundstücke (TEUR 5.896), Entsorgungs- und Abbruchleistungen (TEUR 1.385), ausstehende Rechnungen (TEUR 2.124), Pensionen und Beihilfen (TEUR 2.158), übrige Personalverpflichtungen (TEUR 543) sowie insbesondere gegenüber dem Vorjahr gestiegene Ertragssteuerverpflichtungen (TEUR 3.255).

Leistungsdaten		2019	2018	Veränderung %	
Grundstücksverkaufserlöse	TEUR	25.182	1.381	23.801	1.723,5
Verkaufte Grundstücksflächen aus dem Umlaufvermögen	qm	98.962	6.435	92.527	1.437,9
Erlöse der Parkeinrichtungen	TEUR	7.512	7.156	356	5,0
Ausfahrten	Anzahl	2.032.085	1.983.627	48.458	2,4
Dauerparkkarten	Anzahl	2.779	2.675	104	3,9
Mieten und Pachten	TEUR	19.563	19.453	110	0,6
Vermietete Flächen per 31.12.	qm	282.255	282.287	-32	0,0
Solarstromerlöse	TEUR	883	896	-13	-1,5
Stromeinspeisung	MWh	3.409	3.445	-36	-1,0

Erfolgsrechnung		2019	2018	Veränderung	
		TEUR	TEUR	TEUR	%
Grundstückshandel		25.169	1.381	23.788	>100
Vermietung und Auftragsarbeiten		24.753	24.608	145	0,6
Parkeinrichtungen		7.512	7.156	356	5,0
Stromeinspeisung		883	897	-14	1,6
Umsatzerlöse		58.317	34.042	24.275	71,3
Aktivierte Eigenleistungen		111	111	0	0,0
Auflösung Rückstellungen		502	316	186	58,9
übrige betriebliche Erträge		551	686	-135	19,7
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		-10.917	-2.720	-8.197	>100
Betriebskosten/Instandhaltung Vermietungsflächen		-5.684	-5.565	-119	2,1
Betriebskosten/Instandhaltung Parkeinrichtungen		-1.994	-2.117	123	5,8
Personalaufwand		-4.656	-4.965	309	6,2
Abschreibungen		-11.893	-11.932	39	0,3
Pachtaufwendungen und Erbbauzinsen		-1.082	-983	-99	10,1
Werbung und Öffentlichkeitsarbeit		-349	-307	-42	13,7
Forderungsausfälle		-121	-43	-78	>100
übrige betriebliche Aufwendungen		-1.494	-1.674	180	10,8
Grund- und KfZ-Steuer		-26	-11	-15	>100
Zinserträge aus Ausleihungen und Avalen		841	1.094	-253	23,1
Zinsergebnis aus Auf-/Abzinsung Rückstellungen		-206	-225	19	8,4
Zinsbelastung		-3.087	-3.800	713	18,8
Verlustübernahme IN Tourismus u. Kongress GmbH		-1.050	-1.143	93	8,1
Verlustübernahme in-arbeit GmbH		-134	-126	-8	6,3
Gewinnausschüttung ISG		175	150	25	16,7
Ergebnis vor Ertragsteuern		17.804	788	17.016	>100
Steuern von Einkommen und Ertrag		-2.840	-599	-2.241	>100
davon Gew erbesteuer		1.508	-379	1.887	>100
Jahresergebnis		14.964	189	14.775	>100

Ergebnisse nach Geschäftsbereichen	2019	2018	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Parkeinrichtungen	-430	-564	134	23,8
Grundstückshandel	14.592	-1.803	16.395	>100
Vermietung	8.196	7.879	317	4,0
Wirtschaftsförderung	-606	-585	-21	3,6
Verwaltungskosten	-2.902	-2.995	93	3,1
Planung/Vorbereitung Bau Hotel-/Kongresszentrum	-37	-25	-12	48,0
operatives Ergebnis	18.813	1.907	16.906	>100
Ausgleich nicht gedeckte Kosten Tourismus	-1.050	-1.143	93	8,1
Ausgleich nicht gedeckte Kosten in-arbeit	-134	-126	-8	6,3
Gewinnausschüttung ISG	175	150	25	16,7
Ertragsteuern	-2.840	-599	-2.241	>100
Jahresergebnis	14.964	189	14.775	>100

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2019 verzeichnet die IFG aus ihrer Geschäftstätigkeit ein operatives Ergebnis von TEUR 18.813. Die Verbesserung gegenüber dem Vorjahr betrifft insbesondere den Bereich Grundstückshandel, der infolge von Grundstücksverkäufen einen um TEUR 16.395 höheren Ergebnisbeitrag von TEUR 14.592 aufweist.

Auch die Parkeinrichtungen schließen mit nicht gedeckten Kosten von TEUR 430 gegenüber dem Vorjahr um TEUR 134 besser ab. Dies beruht auf niedrigeren Zinsen sowie auf TEUR 279 höheren Parkeinnahmen.

Die Vermietung trägt zum Ergebnis mit TEUR 8.196 positiv bei. Die Ergebnisverbesserung gegenüber dem Vorjahr von TEUR 317 resultiert insbesondere aus niedrigeren Instandhaltungskosten und geringeren Zinsaufwendungen bei den GVZ Hallen.

Die spartenübergreifenden Verwaltungskosten sanken aufgrund des niedrigeren Pensionsrückstellungsbedarfs um TEUR 93 auf TEUR 2.902.

Kennzahlen langfristig		Prognose 2020	2019	2018	2017	2016	2015
Jahresergebnis	TEUR	-1.222	14.964	189	-1.576	4.293	-5.342
Betriebsleistung	TEUR	35.058	59.481	35.155	43.670	49.097	55.159
Personalaufwandsquote	%	14,4	7,8	14,1	9,7	8,5	7,0
Mitarbeiter	VZÄ	62,4	60,3	62,1	59,3	57,5	57,3
Cashflow	TEUR	10.465	26.857	12.447	10.802	16.442	5.333
Investitionen	TEUR	22.922	23.863	12.927	14.459	17.999	40.803
Bilanzsumme	TEUR	392.405	394.010	371.621	376.179	372.329	379.143
Anlagenintensität	%	90,2	85,6	89,5	89,1	92,3	90,6
Eigenmittel	TEUR	87.556	76.500	57.590	25.901	22.077	13.513
Eigenmittelquote	%	22,3	19,4	15,5	6,9	5,9	3,6
Kredite	TEUR	284.767	290.215	291.299	326.461	328.870	337.157

Ausblick – Chancen und Risiken

Aufgrund der Corona-Pandemie wird in 2020 mit Mindereinnahmen im Bereich Parken von bis zu 1 Mio. EUR gerechnet. Zudem sind in 2020 keine Grundstücksverkäufe im Umfang wie 2019 vorgesehen. Für Sonderprojekte der Wirtschaftsförderung sind in 2020 Mittel von 1 Mio. EUR berücksichtigt.

Die für 2020 geplanten Investitionen in Höhe von 23 Mio. EUR betreffen mit rund 18 Mio. EUR im Wesentlichen die Fortführung der Baumaßnahme CongressCentrum. Weitere 3 Mio. EUR fließen in die Sanierung der Tiefgarage Schloss mit Stellplätzen an der Oberfläche und Außenanlagen. Ferner wird mit der bis 2022 andauernden Sanierung der Tilly Tiefgarage begonnen, für die Ausgaben von 8,8 Mio. EUR vorgesehen sind.

Die künftige Ergebnissituation ist in hohem Maße von den Möglichkeiten der Entwicklung von Gewerbeflächen sowie der stabilen Vermietung der Hallen im GVZ abhängig. Das bestehende Vermietungsrisiko für die GVZ Hallen wird als gering eingeschätzt, da das Flächenangebot im GVZ begrenzt ist und aufgrund der Variantenvielfalt von AUDI eine hohe Nachfrage nach werksnahen Logistikflächen besteht. Auch die Zinsentwicklung für die aufgrund der Anlagenintensität hohe Kreditmittelinanspruchnahme beeinflusst die Ergebnissituation. Für den langfristigen Finanzbedarf werden Zinsfestschreibungen herbeigeführt, um das derzeit günstige Zinsniveau für die Zukunft zu sichern.

In Höhe der Abschreibungen werden die Kredite kontinuierlich getilgt. Soweit für Investitionen Zins und Abschreibung nicht erwirtschaftbar sind, erfolgt eine Finanzierung über Einlagen der Stadt Ingolstadt, um nicht rentierliche Schulden zu vermeiden.

Finanzielle Verpflichtungen der Stadt Ingolstadt

Die satzungsrechtliche Verpflichtung der Stadt Ingolstadt, die IFG immer so auszustatten, dass sie stets all ihren Verpflichtungen nachkommen kann, ging mit der Rechtsformänderung der IFG in eine Anstalt öffentlichen Rechts in der Gewährträgerhaftung der Stadt Ingolstadt gemäß Art. 89 Abs. 4 der Gemeindeordnung auf. Hiernach haftet die Stadt Ingolstadt unbeschränkt für die Verbindlichkeiten der IFG Ingolstadt AöR, soweit nicht durch Befriedigung aus ihrem Vermögen zu erlangen ist.



Wagnerwirtsgasse 2, 85049 Ingolstadt

Stammkapital:		60.000.000 €	
gehalten durch			
Gesellschafter:	IFG Ingolstadt AöR	30.000.000 €	50,00%
	Audi AG	30.000.000 €	50,00%
Unterbeteiligung:	GVZ Logistik GmbH & Co. KG		100,00%
	GVZ Logistik Verwaltungs GmbH		100,00%
	GVZ Konsolidierungszentrum Betreiber-gesellschaft mbH		33,55%
Beschlussorgane:	Gesellschafterversammlung		
Geschäftsführer:	Norbert Forster		

Gegenstand und Aufgaben der Gesellschaft

Die LGI Logistikzentrum im Güterverkehrszentrum Ingolstadt Betreiber-gesellschaft mbH (LGI GmbH) ist mit der Verwaltung und Vermietung der Hallen F, G, L, M, N und des Medienservice Centers im Güterverkehrszentrum I sowie der Halle T im Güterverkehrszentrum II betraut. Die Mietflächen von 210.101 qm sind nahezu vollständig belegt. Ferner wird seit Juni 2013 das automatisierte Lager für Kleinladungsträger (AKL) vermietet. Für die Hallen F, G und L bestehen Finanzierungsverträge bis 2026, auf deren Grundlage die IFG Ingolstadt AöR, ihres Zeichens auch Gesellschafterin der LGI GmbH, bis zur Tilgung der Verbindlichkeiten zivilrechtliche Eigentümerin bleibt. Das wirtschaftliche Eigentum dieser Hallen F, G, L ist jedoch bereits der LGI zuzurechnen. Die Ausweisung und Abschreibung der Immobilien erfolgt daher bei der LGI GmbH.

Die in 2012/13 errichtete Halle T ist die erste zweigeschossige Halle und verfügt über eine Nutzfläche von insgesamt 83.469 qm. Die Gesamtfertigstellung und damit auch die Vollvermietung der Halle T erfolgte Anfang 2014.

Seit Juli 2013 entstand das neue Medienservicecenter, mit einer Mietfläche von 6.778 qm, auf vier Etagen. Nach der Fertigstellung im August 2014 sind der Printservice, die Postdienste, das Zentralarchiv und ein Teil der Audi Tradition dort eingezogen.

Im September 2015 wurde die 100 %ige Tochtergesellschaft GVZ Logistik GmbH & Co. KG gegründet, die die zweistöckige Halle B mit einer Nutzfläche von 30.000 qm errichtete. In den Vormontagecentern konnte Anfang 2017 der Betrieb aufgenommen werden, die Versammlungsstätte auf dem Dach der Halle B mit einer Gesamtfläche von rd. 7.500 qm, wurde Mitte Juli 2017 fertiggestellt. Die Betriebsvorrichtungen in der Halle B werden von der LGI GmbH finanziert und an die GVZ KG vermietet. Zur Schaffung von Ersatzparkplätzen wurde das Parkhaus an der Rasmussenstraße um weitere fünf Geschosse aufgestockt. Mit Fertigstellung Ende 2015 stehen nun auf sieben Etagen rund 1.600 Stellplätze zur Verfügung.

Im Frühjahr 2018 wurde mit dem Bau eines Betriebsrestaurants und einer Sanitätsstelle mit einer Gesamtnutzfläche von 1.775 qm begonnen. Seit Fertigstellung ist das Objekt ab März 2019 vollvermietet und bietet für bis zu 300 Gäste gleichzeitig Platz. Die Sanitätsstelle

hat eine Fläche von 240 qm und verfügt über einen Seminarraum für 20 Personen, sowie eine Garage für ein Rettungsfahrzeug.

Seit Mai 2013 hält die Gesellschaft 33,55 % der Anteile an der GVZ Konsolidierungszentrum Betreibergesellschaft mbH, Ingolstadt.

Vermögens- und Finanzlage	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Brückennutzungsrecht	917	953	-36	3,8
Grund und Boden	60.153	60.126	27	0,0
Bauten und Außenanlagen	124.748	129.167	-4.419	3,4
Photovoltaikanlagen, Kleinteilelager	5.223	6.417	-1.194	18,6
Betriebsvorrichtungen Halle B	2.726	2.944	-218	7,4
Anteile an der GVZ GmbH (33,55 %)	371	371	0	0,0
Anteile an der GVZ Logistik Verwaltungs GmbH (100 %)	25	25	0	0,0
Anteile an der GVZ Logistik GmbH & Co. KG (100 %)	7.500	7.500	0	0,0
langfristiges Vermögen	201.663	207.503	-5.840	2,8
Darlehen an GVZ Logistik KG	27.597	27.084	513	1,9
Gewinnanspruch gegenüber GVZ Logistik KG	1.865	1.264	601	47,5
Steuererstattungsansprüche	49	174	-125	71,8
übrige Forderungen und Abgrenzungen	442	1.247	-805	64,6
Liquide Mittel	2	2	0	0,0
Umlaufvermögen	29.955	29.771	184	0,6
Gesamtvermögen	231.618	237.274	-5.656	2,4
Gezeichnetes Kapital	60.000	60.000	0	0,0
Gewinnvortrag	33.294	26.145	7.149	27,3
Jahresergebnis	7.363	7.149	214	3,0
Eigenkapital	100.657	93.294	7.363	7,9
Rückstellungen	1.083	1.148	-65	5,7
Bankkredite	72.901	83.986	-11.085	13,2
Mittelbereitstellung Audi Immobilien Verwaltung GmbH	32.000	27.500	4.500	16,4
Mittelbereitstellungen IFG Ingolstadt AöR	23.011	27.762	-4.751	17,1
Verbindlichkeiten gegenüber GVZ Logistik KG	0	43	-43	100,0
Steuerverbindlichkeiten	328	1.446	-1.118	77,3
Zinsabgrenzungen	868	721	147	20,4
übrige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	770	1.374	-604	44,0
Verbindlichkeiten	129.878	142.832	-12.954	9,1
Gesamtkapital	231.618	237.274	-5.656	2,4

Das langfristige Vermögen ist um TEUR 5.840 auf TEUR 201.664 gesunken, da den Investitionen von TEUR 2.097 planmäßige Abschreibungen von TEUR 7.937 gegenüberstehen.

Das langfristig gebundene Anlagevermögen veränderte sich wie folgt:

	Investitionen	Abschreibung	Abgänge	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Halle B Betriebsvorrichtungen	0	5.951	0	-5.951
Grund und Boden Betriebsrestaurant	27	0	0	27
Betriebsrestaurant GVZ	2.017	66	0	1.951
Parkhaus Rasmussenstraße	3	0	0	3
Automatisches Kleinteilelager Halle D	0	1.590	0	-1.590
JIT-Straßen und Brücke	50	39	0	11
Photovoltaikanlagen	0	291	0	-291
Veränderung Anlagevermögen	2.097	7.937	0	-5.840

Die Investitionen in Höhe von TEUR 2.097 betreffen im Wesentlichen die Fertigstellung des Betriebsrestaurants.

Das Anlagevermögen ist mit rund 50 % über das Eigenkapital finanziert, welches im Vorjahresvergleich um den erwirtschafteten Jahresüberschuss von TEUR 7.363 auf TEUR 100.657 angewachsen ist.

Die Kreditmittelinanspruchnahme sank gegenüber dem Vorjahr um TEUR 11.336 auf TEUR 127.912. Die befristet bis 2026 bei der IFG AöR mögliche Inanspruchnahme wurde dabei um TEUR 4.751 auf TEUR 23.011 zurückgeführt.

Die Investitionen (TEUR 2.097), die Mittelausreichung an die GVZ KG (TEUR 513), der Abbau der Verbindlichkeiten und Rückstellungen (TEUR 1.683) sowie die Tilgung der Kreditmittel (TEUR 11.336) wurden gedeckt aus dem Jahresüberschuss (TEUR 7.363) und den verdienten Abschreibungen (TEUR 7.937) sowie dem Forderungsabbau (TEUR 329).

Ertragslage	2019	2018	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Erträge aus Mieten und Nebenkosten	26.175	25.397	778	3,1
Erträge Stromeinspeisung aus Photovoltaikanlagen	475	487	-12	2,5
übrige Erträge	236	117	119	>100
Betriebskosten	-4.162	-3.805	-357	10,3
Instandhaltung	-1.531	-693	-838	>100
Personalaufwand	-25	-25	0	0,0
Abschreibungen	-7.937	-7.703	-234	3,0
Anlagenabgangsverluste	0	-381	381	100,0
übrige betriebliche Aufwendungen	-151	-169	18	10,7
Zinserträge für Ausleihung GVZ KG	945	863	82	9,5
Gewinnanspruch GVZ Logistik KG	601	660	-59	8,9
Zinsaufwand für Darlehen	-4.247	-4.587	340	7,4
Ergebnis vor Ertragsteuern	10.379	10.161	218	2,1
Ertragsteuern	-3.016	-3.012	-4	0,1
davon Gew erbesteuer	-1.334	-1.320	-14	1,1
Jahresüberschuss	7.363	7.149	214	3,0

Die Erträge aus Mieten und Nebenkosten stiegen gegenüber dem Vorjahr aufgrund der ab März 2019 erfolgten Vermietung des neu errichteten Betriebsrestaurants.

Nebenkostenverrechnungen des Vorjahres von TEUR 132 mussten ergebnisbelastend zurückerstattet werden.

Der Anstieg der Betriebskosten von TEUR 357 war nur in Höhe von TEUR 218 an die Mieter weiter verrechenbar. Die höheren Instandhaltungsaufwendungen betreffen mit TEUR 666 die Generalüberholung des automatischen Kleinteilelagers. Aufwendungen für Unfallschäden sind ferner mit TEUR 128 enthalten, denen Versicherungserstattungen – ausgewiesen unter den sonstigen Erträgen – gegenüberstehen. Die Erhöhung der Abschreibungen um TEUR 233 resultiert aus der Inbetriebnahme der Betriebsrestaurants. Die Zinsaufwendungen sind tilgungsbedingt um TEUR 340 auf TEUR 4.247 gesunken. Der Jahresüberschuss von TEUR 7.363 wird auf neue Rechnung vorgetragen und zur Tilgung der Kredite eingesetzt.

Kennzahlen langfristig		Plan 2020	2019	2018	2017	2016	2015
Jahresergebnis	TEUR	7.061	7.363	7.149	6.177	4.777	6.007
Betriebsleistung	TEUR	26.854	26.410	26.001	25.768	24.646	24.121
Nebenkosten, Instandhaltung	%	22,5	15,0	17,0	19,5	22,9	18,2
Cashflow	TEUR	15.002	15.300	14.853	14.294	12.488	13.260
Investitionen	TEUR	613	2.097	4.916	7.272	7.272	19.699
Bilanzsumme	TEUR	229.810	231.618	237.274	237.659	242.635	224.524
Anlagenintensität	%	84,6	87,1	87,5	88,7	91,2	98,7
Eigenmittel	TEUR	107.718	100.657	93.294	86.145	79.968	75.191
Eigenmittelquote	%	46,9	43,5	39,3	36,2	33,0	33,5
Kredite	TEUR	121.563	127.912	139.248	145.292	156.826	144.858

Ausblick – Chancen und Risiken

Für das Geschäftsjahr 2020 sieht die Planung bei normalem Geschäftsverlauf einen Jahresüberschuss von rund 7,1 Mio. EUR vor, der aufgrund höherer Instandhaltungsaufwendungen niedriger ausfallen wird als in 2019.

Die Mietverträge haben kurze Laufzeiten, um flexibel auf die Bedürfnisse reagieren zu können. Das Vermietungsrisiko wird aufgrund der nahen Lage der Immobilien zum Werksgelände der Audi AG als gering eingeschätzt. Die Audi AG wird für eine Vermietung der Flächen Sorge tragen. Die aktuelle Corona-Krise kann Auswirkungen auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung sowie die Automobilbranche haben und in der Folge zu Miet- oder Forderungsausfällen führen, die jedoch bisher bei der Gesellschaft noch nicht erkennbar sind. Dem Zinsänderungsrisiko wurde durch langfristige Zinsbindungen Rechnung getragen.

Finanzielle Verpflichtungen der IFG Ingolstadt AöR und der Stadt Ingolstadt

Nach § 7 Abs. 1 Satz 1 des Gesellschaftsvertrages ist die IFG Ingolstadt AöR am Gewinn nicht beteiligt. Am Verlust nimmt sie bis zur Höhe ihrer Stammeinlage (30 Mio. EUR) teil. Die IFG erhält eine Garantieverzinsung, die mit Ausübung des Anteilsverkaufs frühestens 2022 mit der Einlagenrückgewähr fällig wird.

Darüber hat sich die IFG Ingolstadt AöR verpflichtet, der LGI GmbH Finanzierungsmittel in sinkender Höhe bis 2026 bereitzustellen; in 2020 können noch bis zu 26 Mio. EUR beansprucht werden. Die IFG Ingolstadt AöR und mittelbar die Stadt Ingolstadt tragen hierfür das Ausfallrisiko.

GVZ Logistik GmbH & Co. KG

Wagnerwirtsgasse 2, 85049 Ingolstadt

Komplementär:	GVZ Logistik Verwaltungs GmbH Stammkapital 25.000 € gehalten von der LGI Logistikzentrum im Güterverkehrszentrum Ingolstadt Betreibergesellschaft mbH	ohne Einlage	
Kommanditistin:	LGI Logistikzentrum im Güterverkehrszentrum Ingolstadt Betreibergesellschaft mbH	7.500.000 €	100,00%
Beschlussorgane:	Gesellschafterversammlung		
Geschäftsführung:	GVZ Logistik Verwaltungs GmbH Geschäftsführer Norbert Forster		

Gegenstand und Aufgaben der Gesellschaft

Die LGI Logistikzentrum im Güterverkehrszentrum Ingolstadt Betreibergesellschaft mbH hat im Oktober 2015 die 100 %ige Tochtergesellschaft GVZ Logistik GmbH & Co. KG gegründet sowie die dazu erforderliche Komplementär-GmbH (GVZ Logistik Verwaltungs GmbH) errichtet.

Der Gesellschaftszweck der GVZ Logistik GmbH & Co. KG ist identisch mit dem der LGI GmbH und erstreckt sich auf den Erwerb und die Errichtung sowie die Vermietung und Verwaltung von Gewerbeimmobilien im Bereich der Logistik.

Die GVZ Logistik KG errichtete im Güterverkehrszentrum auf einem von der Audi AG im Erbbaurecht überlassenen Grundstück die Halle B, welche im Januar 2017 fertiggestellt wurde. Die neue Halle verfügt, wie schon die Halle T, über zwei Etagen mit einer Nutzfläche von 30.000 qm und eine Anbindung ans Werk. Rund 500 Audi-Mitarbeiter sind in den Vormontagecentern Hinterachsen- und Cockpitmodul-Fertigung und den zugehörigen Logistikbereichen tätig. Auf dem Dach der Halle B wurde eine Versammlungsstätte, mit einer Gesamtfläche von rd. 7.500 qm für bis zu 2.000 Besucher, errichtet und Mitte Juli 2017 eingeweiht.

Zur Finanzierung hat die GVZ Logistik KG in 2016 ein Bankdarlehen aufgenommen. Der darüberhinausgehende Bedarf wird über Gesellschafterdarlehen der LGI GmbH gedeckt.

Vermögens- und Finanzlage	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Halle B	59.912	61.436	-1.524	2,5
Grundstück Gaimersheimer Straße	7.869	7.869	0	0,0
übrige Grundstücke	92	92	0	0,0
Anlagevermögen	67.873	69.397	-1.524	2,2
Forderungen gegenüber LGI	0	43	-43	100,0
Steuererstattungsansprüche	126	268	-142	53,0
übrige Forderungen und Abgrenzungen	93	1.242	-1.149	92,5
Liquide Mittel	88	16	72	>100
Kurzfristiges Vermögen	307	1.569	-1.262	80,4
Gesamtvermögen	68.180	70.966	-2.786	3,9
Kapital des Kommanditistin	7.500	7.500	0	0,0
Ergebnisvortragskonto der Kommanditistin	1.264	604	660	>100
Jahresergebnis	601	660	-59	8,9
Wirtschaftliches Eigenkapital	9.365	8.764	601	6,9
Rückstellungen	687	940	-253	26,9
Bankkredite	30.063	33.313	-3.250	9,8
Gesellschafterdarlehen LGI	27.597	27.084	513	1,9
übrige Verbindlichkeiten	468	865	-397	45,9
Verbindlichkeiten	58.128	61.262	-3.134	5,1
Gesamtkapital	68.180	70.966	-2.786	3,9

Den Investitionen in Höhe von TEUR 477 standen die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von TEUR 2.001 gegenüber. In Folge dessen verringerte sich das Anlagevermögen um TEUR 1.524 auf TEUR 67.873.

In den Forderungen sind im Vergleich zum Vorjahr geringere ausstehende Mieten und Mietnebenkosten enthalten.

Das wirtschaftliche Eigenkapital stieg in Höhe des Jahresüberschusses von TEUR 601, der dem Verrechnungskonto der Kommanditistin gutgeschrieben wird.

Die Rückstellungen sanken im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 254 und beinhalten im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Bauleistungen für die Halle B.

Die zur Finanzierung des Projekts aufgenommenen Bankkredite reduzierten sich in Folge planmäßiger Tilgungen um TEUR 3.250 auf TEUR 30.063. Die Tilgungen konnten aus dem Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit (TEUR 3.286) gedeckt werden. Für einen Teil des Liquiditätsaufbaus und die Deckung der Investitionsausgaben wurden weitere Mittelbereitstellungen der Gesellschafterin LGI von TEUR 513 erforderlich, die damit auf TEUR 27.597 angewachsen sind.

Ertragslage	2019	2018	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Erträge aus Mieten und Nebenkosten	6.422	6.383	39	0,6
übrige Erträge	34	75	-41	54,7
Betriebskosten	-1.642	-1.666	24	1,4
Abschreibungen	-2.001	-1.985	-16	0,8
Erbbauzins	-370	-370	0	0,0
Verwaltungskosten	-144	-121	-23	19,0
Zinsaufwand	-1.443	-1.409	-34	2,4
Gewerbeertragsteuer	-255	-247	-8	3,2
Jahresergebnis	601	660	-59	8,9

Das Jahresergebnis ist gegenüber dem Vorjahr infolge höherer Zinsen und Verwaltungskosten gesunken.

Der Jahresüberschuss wird in voller Höhe dem Kapitalkonto der Kommanditistin LGI GmbH gutgeschrieben und zur Tilgung der Bankkredite verwendet.

Kennzahlen langfristig		Plan 2020	2019	2018	2017	2016
Jahresergebnis	TEUR	463	601	660	1.541	-923
Betriebsleistung	TEUR	6.308	6.456	6.458	5.719	0
Nebenkosten, Instandhaltung	%	24,0	25,4	25,8	15,1	0,0
Cashflow	TEUR	2.487	2.602	2.645	3.490	-915
Investitionen	TEUR	2.815	478	1.478	37.473	31.757
Bilanzsumme	TEUR	69.047	68.180	70.966	72.707	55.683
Anlagenintensität	%	99,4	99,5	97,8	96,4	75,5
Eigenkapital	TEUR	9.828	9.365	8.764	8.104	6.563
Eigenkapitalquote	%	14,2	13,7	12,3	11,1	11,8
Tilgungsleistungen an LGI	TEUR	28.360	27.597	27.084	25.189	19.145
Bankkredite	TEUR	26.813	30.063	33.313	36.563	29.250

In 2020 werden sich voraussichtlich Betriebskosten und Zinsaufwendungen erhöhen, weshalb mit einem leichten Ergebnismrückgang gerechnet wird.

Die geplanten Investitionen betreffen Restarbeiten für die Halle B und weiteren Grunderwerb.

GVZ Konsolidierungszentrum Betreibergesellschaft mbH

Wagnerwirtsgasse 2, 85049 Ingolstadt



GVZ Konsolidierungszentrum Betreibergesellschaft Ingolstadt mbH

Stammkapital:		310.000 €	
Gesellschafter:	LGI Logistikzentrum im GVZ Ingolstadt Betreibergesellschaft mbH	104.000 €	33,55%
	Frau Inge Scherm	51.500 €	16,61%
	M. Preymesser GmbH	51.500 €	16,61%
	Rudolph Spedition und Logistik GmbH	51.500 €	16,61%
	Audi AG	51.500 €	16,61%
Beschlussorgane:	Gesellschafterversammlung		
Geschäftsführer:	Norbert Forster		

Gegenstand und Aufgaben der Gesellschaft

Der GVZ Konsolidierungszentrum Betreibergesellschaft mbH (GVZ GmbH) obliegt die Verwaltung und Vermietung der Halle D im Güterverkehrszentrum Ingolstadt.

Vermögens- und Finanzlage	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Brückenanbindung GVZ	163	169	-6	3,6
Grund und Boden Halle D	5.677	5.677	0	0,0
Bauten Halle D	6.077	6.455	-378	5,9
Anlagevermögen	11.917	12.301	-384	3,1
Forderungen und Abgrenzungen	44	60	-16	26,7
Liquide Mittel	31	2	29	>100
Kurzfristiges Vermögen	75	62	13	21,0
Gesamtvermögen	11.992	12.363	-371	3,0
Gezeichnetes Kapital	310	310	0	0,0
Gewinnvortrag	9.007	8.135	872	10,7
Jahresergebnis	979	872	107	12,3
Eigenkapital	10.296	9.317	979	10,5
Rückstellungen	20	66	-46	69,7
Bankkredite	1.229	2.096	-867	41,4
Mietkaufverbindlichkeiten an IFG Ingolstadt AöR	373	746	-373	50,0
übrige Verbindlichkeiten	74	138	-64	46,4
Verbindlichkeiten	1.676	2.980	-1.304	43,8
Gesamtkapital	11.992	12.363	-371	3,0

Die Halle D wurde 1995 von der IFG errichtet. Durch den 7.000 qm Hallenanbau im Mai 2010 vergrößerte sich die vermietbare Fläche auf 22.285 qm. Nach dem bis 2020 laufenden Mietkaufvertrag hat die GVZ GmbH Mietzahlungen an die IFG zu leisten, die deren Kapitaldienst decken. Zur Sicherung der Mittelbereitstellung der IFG an die GVZ GmbH verbleibt eine Teilfläche des Grundstücks bis 2020 im zivilrechtlichen Eigentum der IFG.

Das langfristig gebundene Anlagevermögen sank infolge der Abschreibungen in Höhe von TEUR 400, reduziert um Investitionen für das Gebäude (Klimagerät) von TEUR 16 um TEUR 384 auf TEUR 11.917. Auf Grund einer Reduktion der Forderungen und Abgrenzungen um TEUR 16 sowie der Erhöhung der liquiden Mittel um TEUR 29 stieg das kurzfristige Vermögen um TEUR 13 auf TEUR 75 an.

Das Eigenkapital erhöhte sich um den Jahresüberschuss von TEUR 979 auf insgesamt TEUR 10.296. Damit sind rund 86 % (Vorjahr 76 %) des langfristig gebundenen Anlagevermögens über Eigenkapital finanziert.

Die Bankkredite wurden um TEUR 867 auf TEUR 1.229 zurückgeführt. Die Verbindlichkeiten aus dem Mietkaufvertrag mit der IFG Ingolstadt AöR wurden planmäßig in Höhe von TEUR 373 getilgt. Der Restbetrag von TEUR 373 wird im Geschäftsjahr 2020 zurückgeführt.

Ertragslage	2019	2018	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Miete Halle D inkl. Nebenkosten	2.151	2.108	43	2,0
übrige betriebliche Erträge	16	2	14	>100
Betriebskosten	-428	-385	-43	11,2
Personalaufwand	-23	-22	-1	4,5
Abschreibungen	-400	-395	-5	1,3
Reparaturen und Instandhaltung	-91	-179	88	49,2
Verwaltungskosten	-16	-18	2	11,1
Zinsbelastung	-46	-75	29	38,7
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.163	1.036	127	12,3
Körperschaftsteuer	-184	-164	-20	12,2
Jahresüberschuss	979	872	107	12,3

Der Jahresüberschuss liegt mit TEUR 979 um TEUR 107 über dem Vorjahreswert. Dies ist insbesondere auf niedrigere Reparatur- und Instandhaltungsaufwendungen sowie, infolge der sinkenden Bankkredite, auf reduzierten Zinsaufwand zurückzuführen. Die um TEUR 43 gestiegenen Betriebskosten wurden an die Mieter weitergereicht und sind damit ergebnisneutral.

Kennzahlen langfristig		Plan 2020	2019	2018	2017	2016	2015
Jahresergebnis	TEUR	580	979	872	937	851	904
Betriebsleistung	TEUR	2.110	2.167	2.110	2.144	2.127	2.116
Materialaufwandsquote	%	18,2	19,8	18,2	19,2	18,4	18,5
Cashflow	TEUR	975	1.358	1.227	1.332	1.246	1.299
Investitionen	TEUR	0	15	40	0	0	72
Bilanzsumme	TEUR	11.578	11.992	12.363	12.682	13.102	13.592
Anlagenintensität	%	99,6	99,4	99,5	99,8	99,6	98,9
Eigenkapital	TEUR	10.876	10.296	9.317	8.445	7.508	6.657
Eigenkapitalquote	%	93,9	85,9	75,4	66,6	57,3	49,0
Mittelgewährung durch IFG	TEUR	0	373	746	1.119	1.492	1.865
Bankkredite	TEUR	775	1.229	2.096	3.023	3.937	4.733

Ausblick – Chancen und Risiken

Die Ertragslage des Unternehmens ist durch die mit Audi getroffenen Vereinbarungen zur verpflichtenden Anmietung der Flächen durch ihre Dienstleister bis ins Jahr 2020 gesichert. Die gesamte Hallenfläche von rund 22.000 qm wird derzeit von einem Automobilzulieferunternehmen angemietet.

Die tilgungsbedingt rückläufige Zinslast ermöglicht weiteres Potenzial zur Ergebnissteigerung. Zinsänderungsrisiken bestehen wegen langfristiger Zinsfestschreibung und geringen Kreditbeträgen nicht. Anstehende Instandhaltungsmaßnahmen führen in 2020 zu einem Gewinnrückgang. Umsatzminderungen sowie Stundungen von Mietforderungen wegen der Corona-Pandemie sind nicht zu erwarten.

Die Gewinne werden vollständig zur Tilgung von Krediten einbehalten.

Finanzielle Verpflichtungen der IFG Ingolstadt AöR und der Stadt Ingolstadt

Die IFG Ingolstadt AöR stellt der GVZ GmbH Finanzmittel derzeit von rund TEUR 370 zur Verfügung, für die sie und mittelbar über die Gewährträgerhaftung die Stadt Ingolstadt das Kreditausfallrisiko trägt. Die Mittelbereitstellungen werden bis Ende 2020 komplett zurückgeführt sein.

IGEV Infrastruktur und Gewerbeimmobilien Entwicklungs-/Verwaltungs GmbH

Wagnerwirtsgasse 2, 85049 Ingolstadt

Stammkapital:		250.000 €	
gehalten durch			
Gesellschafter:	IFG Ingolstadt AöR	250.000 €	100,00%
Komplementärin	der IGE Infrastruktur und Gewerbeimmobilien Entwicklungs GmbH & Co. KG		
Beschlussorgane:	Gesellschafterversammlung		
Geschäftsführer:	Norbert Forster		

Gegenstand und Aufgaben der Gesellschaft

Die IFG Ingolstadt AöR hat im Dezember 2013 die IGEV Infrastruktur und Gewerbeimmobilien Entwicklungs-/Verwaltungs GmbH errichtet. Diese übernahm die Komplementärstellung bei der neu gegründeten IGE Infrastruktur und Gewerbeimmobilien GmbH & Co. KG, die die Errichtung der Audi-Akademie von der IFG übernommen hat. Die gesamte Finanzierung wird durch die alleinige Kommanditistin, die Audi Immobilien Verwaltung GmbH, getragen. Die IGEV erhält für ihre auf TEUR 250 begrenzte Haftung eine Haftungsvergütung von 3,75 % p.a. sowie für die Übernahme der Geschäftsführung einen Auslagenersatz. Darüber hinaus ist die IGEV GmbH am Ergebnis der IGE KG nicht beteiligt.

Vermögens- und Finanzlage	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1	1	0
Forderungen gegen Gesellschafter	50	0	50
Liquide Mittel	61	103	-42
Vermögen	112	104	8
Stammkapital - Haftungskapital	250	250	0
nicht eingeforderte ausstehende Einlage	-188	-188	0
Rücklagen	4	4	0
Gewinn-/Verlustvortrag	37	29	8
Jahresüberschuss	8	8	0
Eigenkapital	111	103	8
Rückstellungen	1	1	0
Kapital	112	104	8

Hinsichtlich des Haftkapitals hat die IFG ihre Mindesteinlage von TEUR 62 in bar erbracht. Die IGEV erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2019 einen Jahresüberschuss von TEUR 8, der ausschließlich aus der Haftungsvergütung der IGE resultiert.

Finanzielle Verpflichtungen der IFG Ingolstadt AöR und der Stadt Ingolstadt

Die Haftung der IFG Ingolstadt AöR und - mittelbar über die Gewährträgerschaft - der Stadt Ingolstadt ist auf die übernommene Stammeinlage der IFG Ingolstadt AöR von TEUR 250 beschränkt.

ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH

Manchinger Straße 95, 85053 Ingolstadt

Stammkapital:		5.000.000 €	
gehalten durch			
Gesellschafter:	IFG Ingolstadt AöR	1.250.000 €	25,00%
	VIB Vermögen AG	3.750.000 €	75,00%
Beschlussorgane:	Gesellschafterversammlung		
Geschäftsführer:	Ludwig Schlosser	bis 22.05.2019	
	Rainer Hettmer	ab 23.05.2019	

Gegenstand und Aufgaben der Gesellschaft

Die 2011 gegründete ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH fördert die Wirtschaft im Raum Ingolstadt durch Infrastruktureinrichtungen. Zu dieser Aufgabe gehören insbesondere der Erwerb, die Errichtung, die Verwaltung und Vermietung von gewerblichen Immobilien in Ingolstadt. Die ISG hat deswegen ein fünfgeschossiges Logistikzentrum mit einer Nutzfläche von 21.300 qm errichtet, das seit Mai 2012 langfristig an einen Dienstleister der ContiTemic vermietet wird.

Vermögens- und Finanzlage	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	
Grundstück	2.132	2.132	0
Gebäude und Außenanlagen	19.546	20.314	-768
Anlagevermögen	21.678	22.446	-768
Liquide Mittel	313	388	-75
Umlaufvermögen	313	388	-75
Vermögen	21.991	22.834	-843
Stammeinlage VIB Vermögen AG	3.750	3.750	0
Stammeinlage IFG AöR	1.250	1.250	0
Andere Gewinnrücklagen	700	700	0
Ergebnisvortrag	1.314	1.036	278
Jahresüberschuss	1.014	978	36
Ausschüttungsvorschlag	-700	-700	0
Eigenmittel	7.328	7.014	314
Rückstellungen	13	16	-3
Bankkredite	13.911	15.074	-1.163
Ausschüttungsvorschlag	700	700	0
übrige Verbindlichkeiten	39	30	9
Verbindlichkeiten	14.650	15.804	-1.154
Kapital	21.991	22.834	-843

Das Anlagevermögen verminderte sich infolge planmäßiger Abschreibungen um TEUR 767.

Das gesamte Vermögen ist zu rund 33 % über die Eigenmittel der Gesellschafter finanziert. Darüber hinaus bestehen langfristige, zinsgesicherte Bankkredite, die ausschließlich durch eingetragene Grundschulden und die Abtretung von Mietforderungen abgesichert sind. Die Darlehensverbindlichkeiten belaufen sich nach planmäßiger Tilgung (TEUR 1.163) Ende 2019 auf TEUR 13.911.

Dem Mittelzufluss aus dem Jahresüberschuss (TEUR 1.014), den Abschreibungen (TEUR 768) sowie dem Aufbau von Verbindlichkeiten (TEUR 9) standen die Ausschüttung an die Gesellschafter in 2019 für das Geschäftsjahr 2018 (TEUR 700), die Kredittilgungen (TEUR 1.163) und der Rückstellungsabbau (TEUR 3) gegenüber. Insgesamt sank damit der Liquiditätsbestand um TEUR 76 auf TEUR 313.

Ertragslage	2019	2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Mieteinnahmen	2.399	2.399	0
Nebenkostenverrechnung	180	173	7
Betriebskosten	-189	-176	-13
Abschreibungen	-768	-768	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-44	-44	0
Zinsergebnis	-373	-422	49
Körperschaftsteuer	-191	-184	-7
Jahresüberschuss	1.014	978	36

Ebenso wie in den Vorjahren ergibt sich die Ergebnissteigerung im Wesentlichen aus der tilgungsbedingt weiter rückläufigen Zinsbelastung, bei gleichbleibenden Mieteinnahmen.

Der Jahresüberschuss von TEUR 1.014 wird in Höhe von TEUR 700 Mitte September 2020 an die Gesellschafter ausgeschüttet. Die IFG Ingolstadt AöR erhält, bezogen auf ihre Einlagen von TEUR 1.250 (25% der Anteile), eine 14 %ige Gewinnausschüttung von TEUR 175.

In den Folgejahren ist aufgrund des langfristigen Mietvertrages von einer stabilen Ergebnisentwicklung und Gewinnausschüttung auszugehen.

Finanzielle Verpflichtungen der IFG Ingolstadt AöR und der Stadt Ingolstadt

Die Haftung der IFG Ingolstadt AöR und - mittelbar über die Gewährträgerschaft - der Stadt Ingolstadt ist auf die Einlage der IFG Ingolstadt AöR von TEUR 1.250 beschränkt.

IN-Campus GmbH

Auto-Union-Straße 1, 85045 Ingolstadt

Stammkapital:		25.000 €		
gehalten durch				Stimmrechte
Gesellschafter:	IFG Ingolstadt AöR	1.225 €	4,90%	50,00%
	Audi Immobilien Verwaltung GmbH	23.775 €	95,10%	50,00%
Unterbeteiligung:	IN-Campus Technologie GmbH		100,00%	
Beschlussorgane:	Gesellschafterversammlung			
Geschäftsführer:	Norbert Forster Wolfram Wiesböck (ab 29.05.2020) Thomas Vogel (bis 29.05.2020)			

Gegenstand und Aufgaben der Gesellschaft

Die IN-Campus GmbH wurde am 28.04.2015 gegründet und ist ein Gemeinschaftsunternehmen der IFG Ingolstadt AöR und der Audi Immobilien Verwaltung GmbH.

Aufgabe des Unternehmens ist der Erwerb, die Sanierung, die Entwicklung und die Erschließung des ehemaligen Raffineriestandortes Bayernoil, mit dem Ziel, darauf bauliche Anlagen und infrastrukturelle Einrichtungen zu errichten und an verschiedene Dienstleistungsunternehmen zu vermieten.

Die IN-Campus GmbH hat im November 2015 das 75 Hektar große Grundstück des früheren Raffinerie-Geländes von Bayernoil erworben. Im Mai 2016 schloss die IN-Campus GmbH mit der Stadt Ingolstadt einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zur Sanierung des Geländes. Der Bebauungsplan zur Errichtung dieses „Innovationscampus“ wurde im Februar 2017 vom Stadtrat der Stadt Ingolstadt genehmigt.

Mit der Sanierung des Geländes wurde im September 2016 begonnen. Es erfolgt „Air-Sparging“, wobei Luft unter Druck in den Untergrund eingeleitet wird. Danach werden, bei Absaugung der Luft, die aufgenommenen, flüchtigen Verunreinigungen entfernt. Zum anderen wird der kontaminierte Boden ausgehoben, gewaschen und danach wieder dem Gelände zugeführt. Um dabei einen Übertritt der Verunreinigungen ins angrenzende Umland zu verhindern, wird zusätzlich das Grundwasser permanent gereinigt.

Im Sommer 2018 wurde auf einer nicht kontaminierten Teilfläche mit der Errichtung eines Bürogebäudes für Dienstleister begonnen, das im II. Halbjahr 2020 bezugsfertig sein soll. Folgen werden ein Parkhaus, ein Funktionsgebäude, eine Energiezentrale, ein Sicherheitszentrum und ein Rechenzentrum. 15 Hektar bleiben unbebaut und werden den angrenzenden Auwäldern zurückgeführt. Alle Maßnahmen sollen bis 2023 abgeschlossen werden.

Für das Gesamtvorhaben wird bis 2022 nach derzeitigen Erkenntnissen mit Gesamtkosten von rund 450 Mio. EUR gerechnet. Bis Anfang 2022 sind von den Gesellschaftern Einlagen von 119,4 Mio. EUR zu leisten. Auf die IFG Ingolstadt AöR entfällt entsprechend ihrem Anteil von 4,9 % ein Betrag von 5,9 Mio. EUR.

Der Fremdfinanzierungsbedarf für die Maßnahmen beträgt rund 325 Mio. EUR und wird über Bankkreditaufnahmen gedeckt. Die Darlehen sind bis Mitte 2022 tilgungsfrei gestellt. Befristet bis 01.01.2022 gewährt die IFG Ingolstadt AöR selbstschuldnerische Bürgschaften bis zur Höhe von 18,7 Mio. EUR. Hierfür erhält sie von der IN-Campus GmbH eine Avalprovision von 0,65 % p.a..

Vermögens- und Finanzlage	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Software	7	0	7
Grundstücke	75.235	53.790	21.445
Bauten	90	65	25
Parkplatz Audi Sportpark	550	625	-75
Geschäftsausstattung	2	0	2
Anzahlungen / Anlagen im Bau	59.148	19.956	39.192
Anteile an der IN-Campus Technologie GmbH	2.345	1.045	1.300
langfristiges Vermögen	137.377	75.481	61.896
Vorsteuererstattungsansprüche	3.322	671	2.651
übrige Forderungen	0	15	-15
Liquide Mittel	4.056	10.511	-6.455
kurzfristiges Vermögen	7.378	11.197	-3.819
Gesamtvermögen	144.755	86.678	58.077
Gezeichnetes Kapital	25	25	0
IFG Ingolstadt AöR	1	1	0
Audi Immobilien Verwaltung GmbH	24	24	0
Kapitalrücklage	74.793	56.593	18.200
IFG Ingolstadt AöR	3.665	2.773	892
Audi Immobilien Verwaltung GmbH	71.128	53.820	17.308
Bilanzverlust	-3.815	-2.405	-1.410
IFG Ingolstadt AöR	-187	-118	-69
Audi Immobilien Verwaltung GmbH	-3.628	-2.287	-1.341
Eigenkapital	71.003	54.213	16.790
Rückstellungen	2.114	7.445	-5.331
Verbindlichkeiten	71.638	25.020	46.618
Bankkredite	66.605	21.817	44.788
aus Lieferungen und Leistungen	4.062	3.078	984
gegenüber IN-Campus Technologie GmbH	971	108	863
gegenüber IFG	0	17	-17
Gesamtkapital	144.755	86.678	58.077

Das langfristig gebundene Anlagevermögen der IN-Campus GmbH ist bei Investitionen von TEUR 62.014 und planmäßigen Abschreibungen von TEUR 118, die den an die IFG verpachteten Parkplatz betreffen, um TEUR 61.896 auf TEUR 137.377 angewachsen:

Anlagevermögen	2019	2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Anfangsbestand	75.481	36.538	38.943
Investitionen	60.714	39.391	21.323
Software	10	0	10
Info-Box IN-Campus	35	66	-31
Sanierung Bayernoil Grundstück	21.363	23.505	-2.142
Grundstücke Eriagstr. - Kreisel/ Treutlein	82	0	82
Grundstück Nähe Kälberschüttstraße/ ENI	0	1	-1
Planungs- und Bauvorbereitungskosten Projekthaus	38.796	14.642	24.154
Infrastruktur	292	0	292
Geschäftsausstattung	2	0	2
übrige Bauvorbereitungskosten	134	132	2
Anteile an der IN-Campus Technologie GmbH	1.300	1.045	255
Abgänge aus dem Anlagevermögen	0	-341	341
Abschreibungen	-118	-107	-11
Endbestand	137.377	75.481	83.219

Die Grundstückssanierung des Bayernoil Geländes wurde in 2019 mit Mitteln von TEUR 21.363 fortgesetzt. Die Sanierungsarbeiten für das 75 Hektar große Gelände sollen 2022 abgeschlossen werden.

In den Weiterbau des vier Gebäude umfassenden Bürokomplexes (Projekthaus) wurden in 2019 weitere TEUR 38.796 investiert.

Mit einer Fläche von 42.000 qm sollen Büros für ca. 1.400 Mitarbeiter Platz bieten. Neben der geplanten direkten Anbindung des IN-Campus-Geländes an die A9 sollen knapp 1.000 PKW-Stellplätze für hervorragende Erreichbarkeit und Mobilität sorgen. Der Gebäudekomplex soll, neben der Audi AG, an Entwicklungsdienstleister vermietet werden.

Im März 2018 errichtete die IN-Campus GmbH die 100 %ige Tochtergesellschaft IN-Campus Technologie GmbH und stattete sie mit Eigenmitteln von TEUR 1.045 aus. 2019 wurden weitere Kapitaleinlagen von TEUR 1.300 geleistet. Im Juni 2020 wurde die IN-Campus Technologie GmbH rückwirkend zum 01.01.2020 auf die Muttergesellschaft verschmolzen.

Zum Bilanzstichtag noch nicht für die Investitionen abgeflossene Mittel spiegeln sich in den liquiden Mitteln mit TEUR 4.056 wider.

Zur Finanzierung leisteten die Gesellschafter im Jahr 2019 Einlagen von TEUR 18.200 - davon TEUR 892 (4,9 %) die IFG. Darüber hinaus wurden weitere Bankkredite von TEUR 44.788 aufgenommen, die sich damit Ende 2019 auf TEUR 66.605 belaufen.

Ende 2019 deckt das Eigenkapital von TEUR 71.003 rund 49 % des Gesamtvermögens. In den Folgejahren wird die Eigenkapitalquote wegen Kreditaufnahmen sinken.

Ertragslage	2019	2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Mieterlöse Parkplatz Audi Sportpark	240	208	32
Ertäge aus Rückstellungsauflösung	10	0	10
Gutachterverfahren, Strukturplanung, Studien, Konzepte	-222	-57	-165
Abschreibung	-118	-107	-11
Reparaturen und Instandhaltung	-9	-1	-8
allgemeine Verwaltungskosten, Gebühren	-260	-267	7
Versicherungen	-243	-1	-242
übrige betriebliche Aufwendungen	-10	-9	-1
Grundsteuer	-99	-99	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-699	-142	-557
Jahresfehlbetrag	-1.410	-475	-935
Verlustvortrag	-2.405	-1.930	-475
Bilanzverlust	-3.815	-2.405	-1.410

Die von der IN-Campus 2015 errichtete geschotterte Parkplatzfläche von ca. 50.000 qm für rund 1.900 Autos und 60 Busse wird für ein jährliches Entgelt (TEUR 240) bis Ende 2020 der IFG Ingolstadt AöR überlassen, die diese bei Veranstaltungen und Fußballspielen im Audi Sportpark für die Besucher bereitstellt.

Neben den Abschreibungen für den Parkplatz fallen nicht aktivierungsfähige Aufwendungen für die Betreuung und Verwaltung der Baumaßnahmen sowie Bauzeitinsen an. Der dadurch entstehende Jahresfehlbetrag von TEUR 1.410 wird auf neue Rechnung vorgetragen, da die Anlaufverluste durch den späteren Betrieb zu erwirtschaften sind.

Finanzielle Verpflichtungen der IFG Ingolstadt AöR und der Stadt Ingolstadt

Die Haftung der IFG Ingolstadt AöR und - mittelbar über die Gewährträgerschaft - der Stadt Ingolstadt ist auf die übernommene Stammeinlage der IFG Ingolstadt AöR von EUR 1.225 sowie die zugesagten Einlagen in die Kapitalrücklage bis zu TEUR 5.900 (4,9 % des Gesamtfinanzbedarfes) begrenzt.

Das Risiko, aus den bis Anfang 2022 befristeten Bürgschaften von 18,7 Mio. EUR für Kreditaufnahmen der IN-Campus GmbH und ihrer Tochtergesellschaft IN-Campus Technologie GmbH in Anspruch genommen zu werden, beschränkt sich auf die für Bankkredite bis dahin insgesamt anfallenden Zinsen. Anteilig könnte die IFG dafür mit bis zu 0,4 Mio. EUR in Anspruch genommen werden.

IN-Campus Technologie GmbH

Auto-Union-Straße 1, 85045 Ingolstadt

Stammkapital:		25.000 €	
gehalten durch Gesellschafter:	IN-Campus GmbH	25.000 €	100,00%

Die Gesellschaft wurde im Juni 2020 rückwirkend zum 01.01.2020 auf die Muttergesellschaft IN-Campus GmbH verschmolzen.

Beschlussorgane: Gesellschafterversammlung

Geschäftsführer: Norbert Forster
Wolfram Wiesböck (ab 29.05.2020)
Thomas Vogel (bis 29.05.2020)

Gegenstand und Aufgaben der Gesellschaft

Die IN-Campus Technologie GmbH wurde im März 2018 als 100 %ige Tochter der IN-Campus GmbH gegründet. Aufgabe des Unternehmens ist die Errichtung und der spätere Betrieb der Betriebsvorrichtungen in den Immobilien auf dem IN-Campus Gelände.

Vermögens- und Finanzlage	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Anzahlungen / Anlagen im Bau				
Sicherheitszentrum	3.527	1.437	2.090	31,2
Rechenzentrum	7.186	1.947	5.239	62,8
Infrastruktur	13.719	3.929	9.790	59,9
Funktionsgebäude	603	35	568	93,8
Energiezentrale	6.340	1.457	4.883	70,2
Lichtsignalanlage Eriagstraße, Infotafeln	48	0	48	100,0
langfristiges Vermögen	31.423	8.805	22.618	61,1
Forderungen gegen Gesellschafter	971	108	863	87,5
sonstige Forderungen	183	0	183	100,0
Liquide Mittel	11.896	9.420	2.476	>100
kurzfristiges Vermögen	13.050	9.528	3.522	>100
Gesamtvermögen	44.473	18.333	26.140	29,9
Gezeichnetes Kapital	25	25	0	>100
Kapitalrücklage	2.320	1.020	1.300	21,5
Bilanzverlust	-743	-203	-540	62,4
Eigenkapital	1.602	842	760	10,8
Rückstellungen	6.402	1.544	4.858	68,2
Verbindlichkeiten	36.469	15.947	20.522	22,3
Bankkredite	36.081	15.947	20.134	20,8
aus Lieferungen und Leistungen	388	0	388	100,0
Gesamtkapital	44.473	18.333	26.140	29,9

Noch nicht abgeflossene Mittel aus der Inanspruchnahme der Bankdarlehen spiegeln sich zum Bilanzstichtag im Liquiditätsbestand von TEUR 11.896 wider.

Ertragslage	2019	2018	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Allgemeine Verwaltungskosten, Gebühren	-207	-122	-85	43,5
Studien, Konzepte, Broschüren	-18	-11	-7	57,1
Abschreibungen	-4	0	-4	100,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0	-1	1	>100
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-311	-69	-242	71,5
Jahresfehlbetrag	-540	-203	-337	39,8
Verlustvortrag	-203	0	-203	100,0
Bilanzverlust	-743	-203	-540	62,4

Neben steigenden Verwaltungskosten von TEUR 207 sind hauptsächlich, auf Grund von höheren Kreditinanspruchnahmen Zinsaufwendungen von TEUR 311 für einen Jahresfehlbetrag von TEUR 540 maßgebend.

Entstehende Anlaufverluste sind aus den Einnahmen aus dem späteren Betrieb zu decken.



Stammkapital:		127.830 €	
gehalten durch			
Gesellschafter:	IFG Ingolstadt AöR	127.830 €	100,00%
Beschlussorgane:	Gesellschafterversammlung		
Geschäftsführer:	Norbert Forster	bis 30.04.2019	
	Prof. Dr. Georg Rosenfeld	ab 01.05.2019	
Verträge:	Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrag mit der IFG Ingolstadt AöR vom 15.10.1999		

Gegenstand und Aufgaben der Gesellschaft

Satzungsmäßige Ziele der in-arbeit GmbH sind:

- Vermittlung von Hilfesuchenden an Unternehmen, Organisationen und Privathaushalte zur Arbeitsaufnahme
- Überlassung eigener Arbeitnehmer an Unternehmen, Organisationen und Privathaushalte gegen Entgelt
- Beschäftigung eigener Arbeitnehmer zur Durchführung von Projekten
- Ausführung und Organisation von Arbeitsgelegenheiten
- Beratung durch Aus- und Weiterbildung sowie durch Praktika
- Maßnahmen im Rahmen des SGB VIII sog. „ambulante Jugendhilfe“, wie Erziehungsbeistandschaft, Einzel- und Familienbetreuung und Eingliederungshilfen

Der gewerbliche Arbeitnehmerverleih, das aktuell wesentliche Betätigungsfeld des Unternehmens, wurde in leicht reduziertem Umfang fortgeführt. Ziel der Arbeitnehmerüberlassung ist es, ausschließlich langzeitarbeitslose Hilfeempfänger über zusätzliche Betreuung und Begleitung unter regulären Arbeitsmarktbedingungen im jeweiligen Entleihbetrieb an Arbeit heranzuführen.

Weiter ist die in-arbeit GmbH von der Stadt Ingolstadt bis Ende 2020 damit betraut, Leistungen für Asylbewerber sowie anerkannte Flüchtlinge zu erbringen, die sich auf die Unterstützung bei der Suche nach Arbeit, Ausbildung oder Praktika, die Vertrautmachung mit dem deutschen Arbeitsmarkt, die Förderung der beruflichen Qualifizierung und die Vermittlung in gemeinnützige Arbeit erstrecken.

Leistungsdaten		2019	2018	Veränderung	
				Anzahl	%
Gewerblicher Arbeitnehmerverleih	Beschäftigte	7	10	-3	30,0
Haushaltsnahe Dienstleistungen	Beschäftigte	5	6	-1	16,7
Arbeitsgelegenheiten für anerkannte Flüchtlinge	Personen	16	0	16	>100
Arbeitseinsatz	Stunden	12.886	0	12.886	>100
Arbeitsgelegenheiten für Asylbewerber	Personen	45	63	-18	28,6
Arbeitseinsatz	Stunden	28.400	52.600	-24.200	46,0

Zudem soll sich die in-arbeit GmbH als weiterer Jugendhilfeträger nach SGB VIII in Ingolstadt etablieren. Als erster Schritt wurde im März 2019 ein Vertrag mit der Stadt Ingolstadt über „ambulante Jugendhilfen“ geschlossen.

Neben diesen Aufgaben wird auch künftig aktiv Akquise neuer Betätigungsfelder, im Rahmen des Gesellschaftszwecks, betrieben.

Vermögens- und Finanzlage	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
langfristiges Vermögen /Geschäftsausstattung	4	2	2	100,0
Geldanlagen bei der IFG	38	46	-8	17,4
Anspruch auf Verlustausgleich durch die IFG	134	126	8	6,3
übrige Forderungen und Abgrenzungen	27	24	3	12,5
kurzfristiges Vermögen	199	196	3	1,5
Gesamtvermögen	203	198	5	2,5
Eigenkapital	128	128	0	0,0
Rückstellungen	44	50	-6	12,0
übrige Verbindlichkeiten	31	20	11	55,0
Gesamtkapital	203	198	5	2,5

Der Vermögenszuwachs von TEUR 5 betrifft mit TEUR 2 die Geschäftsausstattung, bei der Investitionen von TEUR 4 Abschreibungen von TEUR 2 gegenüberstehen. Des Weiteren sind stichtagsbezogen um TEUR 3 höhere Forderungen und Abgrenzungen von TEUR 27 zu verzeichnen. Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages hat die in-arbeit einen Anspruch auf Ausgleich ihres Verlustes der in 2019 mit TEUR 134 um TEUR 8 höher ausfällt als im Vorjahr. Zur Zwischenfinanzierung des höheren Verlustes wurden die Geldanlagen um TEUR 8 auf TEUR 38 reduziert.

Durch den Anspruch auf Verlustausgleich gegenüber der IFG Ingolstadt AöR steht weiterhin ein unverändertes Eigenkapital in Höhe von TEUR 128 zur Verfügung.

Der niedrigere Rückstellungsbedarf betrifft insbesondere Personalverpflichtungen.

Stichtagsbezogen bestehen im Vorjahresvergleich um TEUR 11 höhere Verbindlichkeiten von TEUR 31.

Ertragslage	2019	2018	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Gewerblicher Arbeitnehmerverleih	212	218	-6	2,8
Haushaltsnahe Dienstleistungen	12	17	-5	29,4
Arbeitsgelegenheiten für Asylbewerber/Flüchtlinge	64	63	1	1,6
Dienstleistungsvertrag Asylbetreuung	133	122	11	9,0
Projekt ambulante Jugendhilfe	14	0	14	>100
übrige Erträge	2	10	-8	80
Betriebliche Erträge	437	430	7	1,6
Personalaufwand	-490	-470	-20	4,3
Abschreibungen	-2	-3	1	33,3
Mieten Geschäftsräume	-21	-27	6	22,2
übrige Aufwendungen	-58	-56	-2	3,6
zu leistender Verlustausgleich IFG Ingolstadt AöR	-134	-126	-8	6,3

Im Hauptgeschäftsgebiet, dem Arbeitnehmerverleih, sowie den haushaltsnahen Dienstleistungen, reduzierten sich die Erträge um TEUR 11 auf TEUR 224. Für die bereitgestellten Arbeitsgelegenheiten der in-arbeit GmbH für Asylbewerber (TEUR 31) und anerkannte Flüchtlinge (TEUR 33) konnten Erträge von TEUR 64 erzielt werden. Seit Februar 2018 besteht mit der Stadt Ingolstadt ein Dienstleistungsvertrag über die Asylbetreuung aus dem Erträge von TEUR 133 zur Kostendeckung vereinnahmt wurden. Aus dem im Oktober 2019 neu gestarteten Projekt „ambulante Jugendhilfen“ flossen der Gesellschaft Mittel in Höhe von TEUR 14 zu.

Die nicht vollständig refinanzierbaren Personalaufwendungen stiegen aufgrund des Personaleinsatzes für die ambulanten Jugendhilfen um TEUR 20 auf TEUR 490.

Kennzahlen langfristig		Plan 2020	2019	2018	2017	2016	2015
Jahresergebnis (vor EAV)	TEUR	-72	-134	-126	-118	-95	67
Betriebsleistung	TEUR	579	437	430	394	589	547
Personalaufwandsquote	%	94,6	112,1	109,3	107,1	100,5	97,3
Mitarbeiter	Anzahl	25	17	21	20	29	28
Abschreibungen	TEUR	7	2	3	1	3	5
Investitionen	TEUR	5	3	3	0	0	0
Bilanzsumme	TEUR	201	203	198	196	208	292
Anlagenintensität	%	1,0	2,0	1,0	1,0	1,4	-1,0
Eigenkapitalquote	%	63,7	63,1	64,6	65,3	61,5	43,8

Ausblick – Chancen und Risiken

Die Heranführung von Asylbewerbern und anerkannten Flüchtlingen an den allgemeinen Arbeitsmarkt wird gemäß der Betrauung durch die Stadt Ingolstadt fortgeführt, ist jedoch aktuell befristet bis Ende 2020.

Die „ambulanten Jugendhilfen“ sollen im Geschäftsjahr 2020 vorangetrieben werden. Trotz des dafür erhöhten Personalbedarfs werden aus Deckungsbeiträgen höhere Teile der bestehenden Fixkosten gedeckt.

Es wird angestrebt, durch die Maßnahmen, die nicht gedeckten Kosten der Gesellschaft in 2020 auf TEUR 72 zu reduzieren.

Finanzielle Verpflichtungen der IFG Ingolstadt AöR bzw. der Stadt Ingolstadt

Das Ergebnis der in-arbeit wirkt sich aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages unmittelbar auf das Ergebnis des Mutterunternehmens IFG Ingolstadt AöR aus und hat über die bestehende Gewährträgerhaftung der Stadt gegenüber der IFG Ingolstadt AöR damit auch mittelbare Wirkung auf den städtischen Haushalt.

Stammkapital:		100.000 €	
gehalten durch Gesellschafter:	IFG Ingolstadt AöR	100.000 €	100,00%
Beschlussorgane:	Gesellschafterversammlung		
Geschäftsführer:	Norbert Forster	bis 30.04.2019	
	Prof. Dr. Georg Rosenfeld	ab 01.05.2019	
Verträge:	Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrag mit der IFG Ingolstadt AöR vom 24.01.2005		

Gegenstand und Aufgaben der Gesellschaft

Gegenstand der Gesellschaft ist die Tourismusförderung und das Tourismusmarketing für Ingolstadt. Ihre zentrale Aufgabe ist das touristische Destinationsmanagement Ingolstadts, dazu zählt insbesondere

- die Anzahl der Reisenden nach Ingolstadt zu erhöhen, die individuelle Aufenthaltsdauer zu verlängern und die Tagesausgaben hierfür zu steigern
- den Auslastungsgrad der Unterkunftsbetriebe zu erhöhen
- die Koordination und Angebotsgestaltung für den Städtetourismus
- die Akquise von Kongressen und Tagungen.

Die Umsetzung der Aufgaben erfolgt insbesondere über

- den Betrieb der Tourist Information in der Moritzstraße und bis Mai 2019 auch am Hauptbahnhof mit eigenen Informationsbroschüren, Souvenirs, Ticketverkauf und Hotelzimmervermittlung
- das Angebot von Stadtführungen
- Imagewerbung mit Filmen, Anzeigen, Präsentationen und Messeauftritten
- die Nutzung der neuen Medien über den Internetauftritt und der Ingolstadt-App.

Leistungsdaten	2019	2018	Veränderung	
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	%
Stadtführungen	999	1.107	-108	9,8
Ankünfte	333.991	332.813	1.178	0,4
Übernachtungszahlen	558.567	560.022	-1.455	0,3
davon aus Vermittlung durch ITK	2.247	2.542	-295	11,6
Anzahl der Hotelbetten	3.702	3.526	176	5,0
Organisation und Bearbeitung von Tagungsanfragen	163	229	-66	28,8
davon erfolgreich vermittelte Tagungsanfragen	52	70	-18	25,7
Messeauftritte	13	11	2	18,2
Präsentationen	6	8	-2	25,0
Facebookfans	4.517	3.968	549	13,8

Aufgrund des heißen Sommers war die Nachfrage nach Stadtführungen in den entscheidenden Monaten rückläufig. Unter dem Einfluss der Veränderungen in der Automobilwirtschaft verzeichneten die Hoteliers einen Nachfragerückgang im Business-tourismus; dennoch liegen die Gästeankünfte und Übernachtungen auf Vorjahresniveau.

Ertragslage	2019	2018	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Werbeerlöse	53	41	12	29,3
Hotelzimmervermittlung	16	14	2	14,3
Stadtführungen	19	23	-4	17,4
Souvenirs, Geschenkartikel, Kartenmaterial, Tickets	43	33	10	30,3
übrige Erlöse	3	8	-5	62,5
Betriebliche Erträge	134	119	15	12,6
Materialaufwand	-31	-13	-18	>100
Personalaufwand	-725	-783	58	7,4
Abschreibungen	-44	-50	6	12,0
Werbung und Öffentlichkeitsarbeit	-121	-125	4	3,2
Miete Geschäftsräume	-84	-87	3	3,4
übrige betriebliche Aufwendungen	-159	-162	3	1,9
Zinsergebnis	-2	-3	1	33,3
Betriebsergebnis	-1.032	-1.104	72	6,5
Erträge aus früheren Jahren	0	12	-12	100,0
Dotierung Pensionsrückstellung	-17	-36	19	52,8
periodenfremde Aufwendungen	-1	-15	14	93,3
Verlust zu übernehmen von IFG Ingolstadt AöR	-1.050	-1.143	93	8,1

Der von der IFG auszugleichende Verlust ist aufgrund von Personal- und Sachkostenreduzierungen gegenüber dem Vorjahr um TEUR 93 gesunken.

Vermögens- und Finanzlage	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Busparkplatz am Theater	302	321	-19	5,9
Geschäftsausstattung	121	115	6	5,2
langfristiges Vermögen/Geschäftsausstattung	423	436	-13	3,0
Broschüren, Kartenmaterial, Souvenirs	35	44	-9	20,5
Verlustausgleichsanspruch gegen IFG	1.050	1.143	-93	8,1
Forderungen und Abgrenzungen	26	29	-3	10,3
Liquide Mittel	20	27	-7	25,9
kurzfristiges Vermögen	1.131	1.243	-112	9,0
Gesamtvermögen	1.554	1.679	-125	7,4
Eigenkapital - Gezeichnetes Kapital	100	100	0	0,0
Rückstellungen	321	287	34	11,8
Ausleihungen von der IFG	981	1.232	-251	20,4
übrige Verbindlichkeiten	152	60	92	>100
Gesamtkapital	1.554	1.679	-125	7,4

Der Vermögensrückgang ergibt sich insbesondere aus dem gegenüber dem Vorjahr um TEUR 93 auf TEUR 1.050 gesunkenen Verlustausgleichsanspruchs gegenüber der Gesellschafterin. Im Gegenzug sind die Mittelinanspruchnahmen zur Zwischenfinanzierung des durch die Gesellschafterin auszugleichenden Verlustes jedoch um TEUR 251 auf TEUR 981 gesunken. Dies beruht auf den zum Bilanzstichtag um TEUR 92 höheren Verbindlichkeiten von TEUR 152, die insbesondere Lieferungen und Leistungen betreffen.

Auch die Rückstellungen sind mit TEUR 321 um TEUR 34 höher als im Vorjahr. Sie betreffen insbesondere die Pensions- und Beihilfeverpflichtungen für die entliehenen Beamten mit TEUR 230 (Vorjahr TEUR 212) sowie die Erhöhung der Rückstellungen für Überstunden um TEUR 19.

Kennzahlen langfristig		Prognose 2020	2019	2018	2017	2016	2015
Jahresergebnis (vor EAV)	TEUR	-1.223	-1.050	-1.143	-1.139	-1.236	-982
Betriebsleistung	TEUR	174	134	119	135	223	237
Mitarbeiter	VZÄ	12,9	11,8	13,0	12,0	12,0	12,4
Abschreibungen	TEUR	47	44	50	48	49	34
Investitionen	TEUR	43	31	8	8	374	163
Bilanzsumme	TEUR	1.550	1.554	1.679	1.735	1.883	1.363
Eigenkapitalquote	%	6,5	6,4	6,0	5,8	5,3	7,3
Kredite von der IFG	TEUR	1.219	981	1.232	1.312	1.473	1.079

Ausblick – Chancen und Risiken

Unter der Corona-Pandemie leidet der Tourismus in ganz Deutschland und somit auch in Ingolstadt stark. Die vorgegebenen Ausgangsbeschränkungen führten unter anderem zu einer vorübergehenden Schließung der Touristeninformation, sowie zur Nichtdurchführbarkeit von Stadt- und Themenführungen. Auch die Landesgartenschau 2020 musste auf 2021 verschoben werden. Die künftigen Auswirkungen können derzeit nicht abschließend beurteilt werden. Neben Marketingaktionen erarbeitet die Gesellschaft gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung, touristischen Dienstleistern und Partnern sowohl aus Ingolstadt als auch aus der Region ein Maßnahmenpaket, um die Aktivitäten „nach Corona“ schnell, wirksam und nachhaltig hochfahren zu können. Das primäre Ziel ist die Erhöhung der Aufenthaltsdauer von Gästen, was nur durch die Gewinnung von Individualtouristen möglich ist.

Mit den Arbeiten rund um den „Ersten Ingolstädter Wirtschaftskongress“ welcher im April 2021 geplant ist, erweitert die ITK zudem das Spektrum der bisherigen Handlungsfelder um die inhaltliche Ausarbeitung sowie die organisatorische Planung und Durchführung eines Fachkongresses.

Finanzielle Verpflichtungen der IFG Ingolstadt AöR bzw. der Stadt Ingolstadt

Das Ergebnis der Ingolstadt Tourismus und Kongress GmbH wirkt sich aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages unmittelbar auf das Ergebnis des Mutterunternehmens IFG Ingolstadt AöR aus und hat über die bestehende Gewährträgerhaftung der Stadt gegenüber der IFG Ingolstadt AöR damit auch mittelbare Wirkung auf den städtischen Haushalt.

Hotel-Kongress Ingolstadt GbR mit beschränkter Haftung

Tilly-Park 1, 86633 Neuburg/Donau

Stammkapital:		1.000 €	
gehalten durch			
Gesellschafter:	IFG Ingolstadt AöR	450 €	45,00%
	KHI Immobilien GmbH	550 €	55,00%
Beschlussorgane:	Gesellschafterversammlung		
Geschäftsführer:	Norbert Forster		
	Ludwig Schlosser	bis 07.04.2019	
	Martin Pfandzelter	ab 08.04.2019	

Gegenstand und Aufgaben der Gesellschaft

Die Hotel-Kongress Ingolstadt GbR mit beschränkter Haftung wurde im März 2015 von der Bauherrengemeinschaft IFG Ingolstadt AöR und KHI Immobilien GmbH gegründet. Der Zweck der Gesellschaft ist auf die Errichtung des Hotel- und Kongresszentrums auf dem ehemaligen Gießereigelände ausgelegt und beschränkt sich hinsichtlich der Beteiligung der IFG auf die Errichtung des Kongresszentrums. Das von der KHI zu errichtende Hotel wird von der Maritim-Gruppe betrieben werden. Auch die Bewirtschaftung des von der IFG zu errichtenden Kongresszentrums wurde nach einem Bieterverfahren mit Pachtvertrag vom April 2016 der Maritim-Gruppe übertragen. In 2019 wurden die Verträge für die Erstellung endverhandelt und unterzeichnet. Die Eröffnung ist zum Jahreswechsel 2021/22 geplant.

Ertragslage	2019	2018	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Abschluss- und Prüfungskosten	-4	-3	-1	33,3
Kaufm. Verwaltung Merkur GmbH	-59	-42	-17	40,5
Jahresfehlbetrag	-63	-45	-18	40,0
Anteil IFG (45 %)	-28	-20	-8	40,0
Anteil KHI (55 %)	-35	-25	-10	40,0

Die Hotel-Kongress Ingolstadt GbR verfügt zum 31.12.2019 vorübergehend über liquide Eigenmittel von TEUR 2.963, die mit Bezahlung weiterer Baurechnungen verausgabt werden.

Eigenkapital	IFG	KHI	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung	
	45%	55%	Gesamt		TEUR	%
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	
Kapitaleinlagen	16.622	19.011	35.633	14.231	21.402	>100
verausgabte Baukosten	-12.965	-14.760	-27.725	-11.634	-16.091	>100
Verlustanteil	-107	-130	-237	-174	-63	36,2
Vorsteuer	-2.199	-2.509	-4.708	-2.044	-2.664	>100
Eigenkapital/Liquidität	1.351	1.612	2.963	379	2.584	>100

Finanzielle Verpflichtungen der IFG Ingolstadt AöR und der Stadt Ingolstadt

Die Haftung der IFG Ingolstadt AöR und – mittelbar über die Gewährträgerschaft – der Stadt Ingolstadt ist auf die übernommene Stammeinlage der IFG Ingolstadt AöR von EUR 450 sowie den zu leistenden Finanzierungsbeitrag für die das Kongresszentrum betreffenden Baukosten beschränkt.

Existenzgründerzentrum Ingolstadt GmbH

Marie-Curie-Straße 6, 85055 Ingolstadt

www.egz.de



Stammkapital:		204.800 €	
gehalten durch			
Gesellschafter:	IFG Ingolstadt AöR	102.400 €	50,00%
	Landkreis Eichstätt	15.360 €	7,50%
	Landkreis Neuburg / Schrobenhausen	15.360 €	7,50%
	Landkreis Pfaffenhofen	7.680 €	3,75%
	Volksbank Raiffeisenbank Bayern Mitte eG	30.720 €	15,00%
	Sparkasse Ingolstadt Eichstätt	20.480 €	10,00%
	Vereinigte Sparkassen des Landkreises Pfaffenhofen/Ilm	7.680 €	3,75%
	Industrie- u. Handelskammer für München und Oberbayern	2.560 €	1,25%
	Handwerkskammer für München u. Oberbayern	2.560 €	1,25%
Beschlussorgane:	Gesellschafterversammlung		
Geschäftsführer:	Hannes Schleeh		

Gegenstand und Aufgaben der Gesellschaft

Die Existenzgründerzentrum Ingolstadt GmbH bildet eine Standortgemeinschaft für überwiegend neu gegründete Betriebe aus den Bereichen Handwerk, Industrie und Dienstleistungen in Ingolstadt. Ziel ist die Förderung der regionalen Wirtschaftsstruktur durch Unterstützung von Unternehmensgründungen und Schaffung von Arbeitsplätzen.

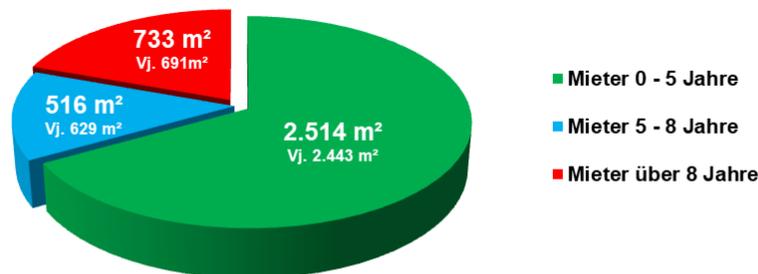
Die Tätigkeit erstreckt sich schwerpunktmäßig auf die Vermietung kleinteiliger gewerblicher Räume, insbesondere an Unternehmensgründer und junge Firmen sowie deren Beratung und Betreuung. Geschäftskontakte werden vermittelt und ermöglicht. Mitangeboten werden Serviceleistungen (Empfang, Sekretariat, Telefon- und Postdienst, Hausmeisterservice).

Leistungsdaten			2019	2018	Veränderung	
					Anzahl	%
Mieter	Unternehmen		80	74	6	8,1
Beschäftigte der Mieter	Personen		170	292	-122	41,8
Auszüge	Unternehmen		15	16	-1	6,3
Beschäftigte zum Auszugszeitpunkt	Personen		79	39	40	>100
Domizilverträge	Unternehmen		4	11	-7	63,6
Mietfläche Gesamt	qm		3.763	3.763		
Auslastung	%		99,0	98,0		1,0 %-Punkte
	davon Werkstätten	qm	1.308	1.308		
	Auslastung	%	99,1	97,0		2,1 %-Punkte
	davon Lager	qm	729	729		
	Auslastung	%	98,9	97,6		1,3 %-Punkte
	davon Büro	qm	1.726	1.726		
	Auslastung	%	99,0	98,9		0,1 %-Punkte

Im Geschäftsjahr 2019 betreute das Existenzgründerzentrum mit 80 im Vorjahresvergleich vier Unternehmen mehr. Auf Grund eines Auszugs eines der größeren Unternehmen konnten Flächen für mehr Unternehmen geschaffen werden, jedoch reduzierte sich die Anzahl der Beschäftigten um 122 auf 170, da es sich dabei meist um einzelne Neugründer handelt. Insgesamt konnte damit nach einem Rückgang in 2018 die hohe Auslastung aller zur Verfügung stehenden Flächen auf 99% gesteigert werden. Ergänzt werden die Firmen vor Ort durch vier Unternehmen mit Domizilvertrag.

Zum Jahresende 2019 mit insgesamt 22 (Vorjahr 20) chinesischen Firmen im EGZ befindet sich das China Zentrum in einer weiteren Aufwärtsentwicklung. Im Jahr 2019 trug das China Geschäft mit erheblichen Deckungsbeiträgen zum Jahresergebnis bei. Sowohl die gemeinsam mit der „China International Investment Promotion Agency“ organisierte Delegationsreise nach China als auch der Empfang diverser Besucher und Delegationen aus China sind dabei zu nennen. Ebenfalls maßgebend waren der dritte Deutsch-Chinesische Automobilkongress sowie der zeitgleich stattfindende Bayerische China Tag.

Die vom Wirtschaftsministerium vorgegebene maximale Mietdauer beträgt 8 Jahre. Eine über diese Frist hinausgehende Vermietung kann aufgrund zeitlicher Fehlbelegung zu Fördermittelrückforderungen seitens der Regierung von Oberbayern führen, was sich in einer höheren Miete bei dieser Mietergruppe niederschlägt. Der Anteil der Mieter, die weniger als 5 Jahre im EGZ ansässig sind, konnte geringfügig um 2 % auf 67 % gesteigert werden. Die Mieterstruktur stellt sich Ende 2019 wie folgt dar:



Vermögens- und Finanzlage

Vermögen	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	3	3	0	0,0
Technische Anlagen und Maschinen	32	36	-4	11,1
Andere Anlagen und Geschäftsausstattung	37	42	-5	11,9
Langfristig gebundenes Anlagevermögen	72	81	-9	11,1
Forderungen und Abgrenzungen	61	44	17	38,6
auf Bankkonten hinterlegte Mietkautionen	144	168	-24	14,3
Geldanlage bei IFG Ingolstadt AöR	299	317	-18	5,7
Liquide Mittel	43	7	36	>100
Kurzfristiges Vermögen	547	536	11	2,1
Gesamtvermögen	619	617	2	0,3

Das langfristig gebundene Anlagevermögen sank um TEUR 9 auf TEUR 72. Den Investitionen von TEUR 11 stehen Abschreibungen von TEUR 18 sowie Abgängen zu Restbuchwerten von TEUR 2 gegenüber.

Das kurzfristige Vermögen stieg hingegen aufgrund höherer Liquidität aus dem Jahresüberschuss um TEUR 10 auf TEUR 546.

Finanzierung	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	342	55%	324	53%	18	5,6
Rückstellungen	27	4%	35	6%	- 8	22,9
Mietkautionen	143	23%	171	28%	- 28	16,4
Verbindlichkeiten gegenüber IFG Ingolstadt AöR	36	6%	35	6%	1	2,9
Sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	71	11%	52	8%	19	36,5
Gesamtkapital	619	100%	617	100%	2	0,3

Das Eigenkapital erhöhte sich infolge des Jahresüberschusses um TEUR 18. Die Eigenkapitalquote stieg auf 55 %. Der Rückgang der Rückstellungen betrifft niedrigere Verpflichtungen für ausstehende Rechnungen. Der Anstieg der sonstigen Verbindlichkeiten betrifft stichtagsbezogen höhere Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit TEUR 37.

Ertragslage	2019	2018	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Erlöse aus Vermietung und Serviceleistungen	622	626	-4	0,6
Geschäftsbesorgungsleistungen für die IFG AöR	43	36	7	19,4
Erlöse aus Weiterverrechnungen	28	43	-15	34,9
Sponsoringeinnahmen	63	24	39	>100
übrige Erträge	33	12	21	>100
Gebäudebetriebsaufwand	-130	-134	4	3,0
weiterzuberechnende bezogene Leistungen	-38	-60	22	36,7
Abschreibungen	-18	-21	3	14,3
Personalaufwand	-333	-328	-5	1,5
Fördermittelrückzahlung	-14	-20	6	30,0
Reparaturen und Instandhaltung Gebäude	-56	-19	-37	>100
Verwaltungs- und Repräsentationsaufwand	-183	-116	-67	57,8
Betriebsergebnis	17	43	-26	60,5
periodenfremde Aufwendungen	-3	-15	12	80,0
Zinsergebnis	1	1	0	0,0
periodenfremde Erträge	3	113	-110	97,3
Jahresergebnis	18	142	-124	87,3

Für drohende Fördermittelrückforderungen wurden 2017 TEUR 126 aufwandswirksam zurückgestellt. Ende August 2018 wurde die zu leistende Fördermittelrückzahlung von der Regierung von Oberbayern mit einem rechtskräftigen Bescheid festgestellt. Ein zurückgestellter Rückforderungsteilbetrag von TEUR 113 konnte abgewendet werden und in 2018 ertragswirksam aufgelöst werden. Auch ohne Berücksichtigung dieses Sondereffektes im Vorjahr fällt das Ergebnis 2019 infolge höherer Instandhaltungsaufwendungen niedriger aus.

Kennzahlen langfristig		Prognose 2020	2019	2018	2017	2016	2015
Jahresergebnis	TEUR	-48	18	142	-127	-20	44
Betriebsleistung	TEUR	668	789	741	688	736	759
Materialaufwandsquote	%	24,3	21,2	23,1	26,2	34,0	33,5
Personalaufwandsquote	%	51,9	42,2	44,3	46,8	42,5	35,3
Mitarbeiter	VZÄ	4,2	3,8	3,7	3,7	4,0	4,1
Abschreibungen	TEUR	22	18	21	27	32	27
Investitionen	TEUR	112	11	3	20	20	27
Bilanzsumme	TEUR	709	619	617	1.458	1.764	1.868
Anlagenintensität	%	22,8	11,8	13,1	6,8	5,9	6,3
Eigenkapitalquote	%	41,5	55,3	52,5	12,5	17,5	17,6
Kredite	TEUR	0	0	0	832	1.182	1.290

Ausblick – Chancen und Risiken

Die Ertragslage wird im Wesentlichen durch die Auslastung der vermietbaren Flächen bestimmt. Die Eintrübung in der für die Region wichtigen Automobilbranche birgt ein zusätzliches Risiko aber auch eine Chance für Neugründungen. Noch ist nicht abschätzbar wie sich das in Gänze auswirken wird. Eine rückläufige Auslastung der Mietflächen wird sich aber nicht vermeiden lassen. Auch die geplanten Veranstaltungen sind durch den Wegfall von Sponsoring gefährdet. Ob eine geplante China-Delegationsreise im Herbst wieder wie im Vorjahr stattfinden kann, ist momentan unklar.

Im Geschäftsjahr 2020 wird aufgrund der Corona-Pandemie mit Forderungsausfällen wegen Insolvenzen sowie höheren Leerständen und auch Buchungsausfällen bei den Konferenzräumen gerechnet. Ertüchtigungsinvestitionen werden erforderlich in die Ausgabetheke und Einrichtung der Cafeteria sowie in Fehlerstrom-Schutzschalter.

Der aus den Investitionen und dem Verlust resultierende Finanzbedarf kann aus den vorhandenen Eigenmitteln bestritten werden.

Finanzielle Verpflichtungen der IFG Ingolstadt AöR bzw. der Stadt Ingolstadt

Gemäß § 11 der Satzung ist nur die IFG Ingolstadt AöR an den Gewinnen und Verlusten der Gesellschaft beteiligt. Die anderen Gesellschafter sind weder an den Gewinnen noch an den Verlusten der Gesellschaft beteiligt. Ausgenommen davon ist die Stammeinlage dieser Gesellschafter. Diese kann zur Abdeckung von Verlusten verwendet werden. Sie wird anteilig wieder aufgefüllt, sobald die Gesellschaft Gewinne erzielt.

Allgemeine Angaben

Datenquellen

Dem Beteiligungsbericht liegen folgende Datenquellen zugrunde:

- Lageberichte und Jahresabschlüsse der Gesellschaften
- Jahresrechnungen/Rechenschaftsberichte der Zweckverbände
- Berichte der Abschlussprüfer
- verabschiedete Wirtschaftspläne
- unterjährige Berichte zur Geschäftsentwicklung (Prognosen).

Die Daten der Unternehmen zeigen grundsätzlich den Stand zum 31.12.2019.

Aussagen zur Geschäftsentwicklung ab 2020 basieren auf dem Kenntnisstand Ende Juni 2020.

Erläuterung einiger Fachbegriffe

Abschreibungen

Über Abschreibungen werden die im Zeitablauf eintretenden Wertminderungen bei Vermögensgegenständen erfasst. Gebäude, technische Anlagen, Maschinen, Fahrzeuge, Werkzeuge, Büroeinrichtungen erleben beispielsweise durch Abnutzung, Verschleiß und technischen Fortschritt eine Entwertung. Von den Anschaffungs- und Herstellungskosten der Gegenstände des Anlagevermögens werden daher grundsätzlich jährlich gleich bleibende (lineare) Abschreibungsbeträge -bemessen nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer- abgesetzt. Diese Abschreibungen werden darüber hinaus in der Gewinn- und Verlustrechnung als Aufwand erfasst.

Anlagevermögen

Vermögensgegenstände, die dazu bestimmt sind, dauerhaft und längerfristig dem Geschäftsbetrieb zu dienen, z. B. Immobilien, technische Anlagen und Maschinen, Konzessionen oder Beteiligungen werden in der Bilanz unter dem Anlagevermögen ausgewiesen.

Betriebsleistung

Die Betriebsleistung eines Unternehmens ergibt sich aus der Summe der Umsatzerlöse, der aktivierten Eigenleistungen und der sonstigen betrieblichen Erträge. Weiterhin werden Erhöhungen des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen addiert, Verminderungen hingegen subtrahiert.

Bilanz

In der Bilanz als gesetzlicher Bestandteil des Jahresabschlusses werden jeweils zum Geschäftsjahresende das Vermögen, die Rückstellungen und Verbindlichkeiten und das vorhandene Eigenkapital dargestellt.

Gewinn- und Verlustrechnung (GuV)

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist weiterer gesetzlicher Bestandteil des Jahresabschlusses, in dem die Aufwendungen den Erträgen gegenüber gestellt werden. Sie gibt Auskunft über den Erfolg eines Unternehmens im vergangenen Geschäftsjahr.

Jahresergebnis

Das Jahresergebnis ergibt sich als Differenzbetrag zwischen den Erträgen und Aufwendungen des Geschäftsjahres und stellt entweder einen Jahresüberschuss oder Jahresfehlbetrag dar. Wenn der Jahresabschluss unter Einbeziehung der Ergebnisverwendung aufgestellt wird, werden in der GuV unterhalb des Jahresergebnisses noch zusätzlich Ausschüttungen, Entnahmen oder Einstellungen aus offenen bzw. in offene Rücklagen sowie der Gewinn- bzw. Verlustvortrag eingerechnet, um so den Bilanzgewinn zu ermitteln.

Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzungsposten dienen der zeitlichen Zuordnung der Erträge und Aufwendungen und somit der periodengerechten Erfolgsermittlung. Sie enthalten Ausgaben bzw. Einnahmen, die Aufwand bzw. Erträge für künftige Zeiträume darstellen. Es wird unterschieden zwischen aktivem Rechnungsabgrenzungsposten (auf künftige Jahre zuzurechnender Aufwand) und passivem Rechnungsabgrenzungsposten (auf künftige Jahre zuzurechnende Erträge).

Rücklagen

Rücklagen sind Eigenkapital. Sie entstehen entweder durch Einlagen der Gesellschafter oder durch die Nichtausschüttung von erwirtschafteten Gewinnen. Von den Rücklagen zu unterscheiden sind Rückstellungen, die Außenverpflichtungen darstellen und deswegen Fremdkapitalcharakter besitzen.

Rückstellungen

Rückstellungen dienen der periodengerechten, antizipativen Erfassung von ungewissen Verbindlichkeiten und drohenden Verlusten oder dem Ausweis von noch nicht getätigten Aufwendungen, die dem Berichtsjahr oder vorangegangenen Jahren zuzuordnen sind, deren Eintreten wahrscheinlich oder sicher, deren Höhe oder Zeitpunkt des Eintritts jedoch ungewiss ist. Durch die Bildung von Rückstellungen sollen die später entstehenden Verpflichtungen zum Zeitpunkt ihres bekannt Werdens berücksichtigt werden.

Umlaufvermögen

Vermögensgegenstände, die nicht dazu bestimmt sind, dauerhaft dem Geschäftsbetrieb zu dienen. Es enthält die Vermögensgegenstände, die relativ kurzfristig verbraucht bzw. umgesetzt werden, z.B. Vorräte, Forderungen, Bankguthaben, Schecks (Gegensatz: Anlagevermögen).

Finanzkennzahlen

Die dargestellten Finanzkennzahlen geben einen Überblick über die Struktur der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung. Dabei ist eine Vergleichbarkeit der Unternehmen auf Grund branchenbezogener Unterschiede oft eingeschränkt.

Anlagenintensität

Die Anlagenintensität gibt Auskunft über den Anteil des Vermögens, das langfristig gebunden ist. Je höher die Anlagenintensität, desto höher sind in der Regel die fixen Kosten in Form von Abschreibungen und Zinsbelastungen.

Cashflow

Der Cashflow gibt die Differenz zwischen Mittelzufluss (Einzahlungen) und dem Mittelabfluss (Auszahlungen) während eines Geschäftsjahres an. Ein erwirtschafteter positiver Cashflow (Einzahlungsüberschuss) kann für Investitionen, Kredittilgungen oder für Ausschüttungen an die Gesellschafter verwendet werden.

Im Rahmen der indirekten Berechnung sind dem erwirtschafteten Jahresergebnis die nicht auszahlungswirksamen Aufwendungen hinzuzurechnen und die nicht einnahmewirksamen Erträge abzuziehen.

Der in den Kennzahlentabellen des Beteiligungsberichts angegebene Cashflow im engeren Sinne wurde vereinfacht wie folgt ermittelt:

	Jahresergebnis
+	Abschreibungen
-	Erträge aus der Auflösung von Sonderposten
-	Erträge aus der Auflösung empfangener Ertragszuschüsse
+	Aufwendungen aus der Zuführung zu Sonderposten
=	Cashflow

Eigenkapitalquote (Eigenmittelquote)

Die Eigenkapitalquote (Eigenmittelquote) sagt in erster Linie aus, zu welchem Anteil sich das Unternehmen aus eigenen Mitteln finanziert.

Im Allgemeinen kann festgestellt werden, dass die finanzielle Stabilität umso größer ist, je höher die Eigenkapitalquote (Eigenmittelquote) ausfällt. Dabei gilt es zu beachten, dass ein optimales Verhältnis aus Eigenkapital (Eigenmitteln) und Fremdkapital auch unter den Gesichtspunkten der Rentabilität und des Risikos zu sehen ist.

Als Berechnungsgrundlage zur Ermittlung der Eigenkapitalquote (Eigenmittelquote) wird das wirtschaftliche Eigenkapital (die wirtschaftlichen Eigenmittel) herangezogen. Unter dem so genannten wirtschaftlichen Eigenkapital versteht man dasjenige Kapital, das einem Unternehmen tatsächlich als Eigenmittel zur Verfügung steht.

Materialaufwandsquote

Die Materialaufwandsquote zeigt, welchen Anteil die Materialaufwendungen an der Gesamtleistung haben. Damit wird erkennbar, welche Rolle der Materialaufwand im Hinblick auf das Ergebnis des Unternehmens spielt.

Personalaufwandsquote

Die Personalaufwandsquote zeigt, welchen Anteil die Personalaufwendungen an der Gesamtleistung haben. Damit wird erkennbar, welche Rolle der Personalaufwand im Hinblick auf das Ergebnis des Unternehmens spielt.

Die Personalaufwandsquote lässt Rückschlüsse auf die Arbeitsintensität zu. Es können sich Verschiebungen zwischen Personal- und Materialaufwand ergeben, wenn Leistungen verstärkt zugekauft werden. Je höher der Automatisierungsgrad ist, desto niedriger ist die Personalaufwandsquote. Unternehmen im Dienstleistungsbereich dagegen, weisen tendenziell eine höhere Personalaufwandsquote auf.

Vollzeitäquivalent (VZÄ)

Das Vollzeitäquivalent drückt den Zeitwert aus, den eine Vollzeit-Arbeitskraft (100 %) innerhalb eines vergleichbaren Zeitraums erbringt (z. B. pro Tag). Ein Team von Arbeitskräften setzt sich oft aus personellen Ressourcen mit unterschiedlichem Beschäftigungsgrad zusammen. Um die zeitliche Arbeitsleistung auszudrücken, kommt das Vollzeitäquivalent zur Anwendung. Zwei Ressourcen mit 50 % Beschäftigungsgrad ergeben die Arbeitsleistung von einer Vollzeitarbeitskraft. Das Vollzeitäquivalent bildet somit eine etablierte und standardisierte Vergleichsgröße für das Benchmarking.

Abkürzungsverzeichnis

Allgemein

AöR	Anstalt des öffentlichen Rechts
GbR	Gesellschaft des bürgerlichen Rechts
HGB	Handelsgesetzbuch
GVZ	Güterverkehrszentrum
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
KG	Kommanditgesellschaft
VZÄ	Vollzeitäquivalent

Unternehmen

EGZ	Existenzgründerzentrum Ingolstadt GmbH
GVZ	GVZ Konsolidierungszentrum Betreibergesellschaft mbH
HKI	Hotel-Kongress Ingolstadt GbR mit beschränkter Haftung
IFG	IFG Ingolstadt AöR
IGE	Infrastruktur und Gewerbeimmobilien Entwicklungs GmbH & Co. KG
IGEV	Infrastruktur und Gewerbeimmobilien Entwicklungs-/Verwaltungs GmbH
ISG	Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH
LGI	LGI Logistikzentrum im Güterverkehrszentrum Ingolstadt Betreibergesellschaft mbH

Impressum:

Herausgegeben von der IFG Ingolstadt AöR © Juli 2020

Redaktion: Beteiligungsmanagement

Bildnachweise bei der IFG