

**Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH**  
**Bilanz zum 31. Dezember 2022**

**Aktivseite**

**A. Anlagevermögen**

**I. Immaterielle Vermögensgegenstände**

Entgeltlich erworbene Software

**II. Sachanlagen**

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

**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
  3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit
  3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen
  4. Sonstige Vermögensgegenstände
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr 22.602,64
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr 44.797,33

**III. Flüssige Mittel**

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

**C. Rechnungsabgrenzungsposten**

1. Geldbeschaffungskosten
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten

**Bilanzsumme**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
		110.740,50	123.002,25
	407.390.363,75		384.204.752,49
	6.273.756,19		6.397.700,47
	14.837.473,12		16.443.689,82
	268.829,63		299.838,93
	1.357.003,42		1.370.865,26
	39.792.861,83		46.046.816,76
		469.920.287,94	454.763.663,73
		86.676,96	119.962,79
		<b>470.117.705,40</b>	<b>455.006.628,77</b>
	1.838.888,89		1.838.888,89
	12.208.726,95		11.848.301,52
	79.116,74		24.489,56
		14.126.732,58	13.711.679,97
	193.112,28		134.828,75
	33.165,41		25.665,59
	172.903,81		94.658,26
			(28.602,64)
	302.894,31		349.041,95
			(19.410,99)
		702.075,81	604.194,55
		1.877.095,88	758.821,45
		<b>16.705.904,27</b>	<b>15.074.695,97</b>
	128.633,09		176.528,99
	439.191,47		367.596,30
		<b>567.824,56</b>	<b>544.125,29</b>
		<b>487.391.434,23</b>	<b>470.625.450,03</b>

# Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

## Bilanz zum 31. Dezember 2022

### 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 7.464.726,33
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern  
 davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr 28.452.608,13
3. Erhaltene Anzahlungen  
 davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr 14.657.395,00
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung  
 davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr 11.945,48
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen  
 davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr 2.566.594,26
6. Sonstige Verbindlichkeiten  
 davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr 1.659.051,00  
 davon aus Steuern 100.309,89

#### 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
	10.437.474,72		9.940.330,71
	67.820.063,95		63.561.078,51
		78.257.538,67	73.501.409,22
		4.474.296,01	4.258.985,44
		<b>113.060.565,68</b>	108.089.125,66
	467.410,00		44.585,00
	4.146.473,61		3.679.628,84
		<b>4.613.883,61</b>	3.724.213,84
	304.235.273,33		277.691.500,67
			(8.622.281,81)
	45.951.820,30		62.368.348,25
			(45.945.417,74)
	14.657.395,33		13.921.773,48
			(13.921.773,48)
	18.022,33		14.322,67
			(7.930,82)
	2.566.594,26		2.609.746,00
			2.609.746,00)
	1.659.051,00		1.580.669,61
			(1.580.669,61)
			(71.007,94)
		<b>369.088.156,55</b>	358.186.360,68
		<b>628.828,39</b>	625.749,85
		<b>487.391.434,23</b>	470.625.450,03

## Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

### Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	54.122.032,71		51.062.159,89
b) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	25.773,45		31.387,02
c) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen			64.789,29
	152.066,78		
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		54.299.872,94	51.158.336,20
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		360.425,43	826.321,73
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.673.502,33	1.813.257,24
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		637.500,34	160.712,48
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		21.092.010,53	20.052.349,87
<b>Rohergebnis</b>		<b>35.879.290,51</b>	<b>33.906.277,78</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	8.200.525,42		7.967.251,05
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2.263.654,93		2.184.395,42
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		10.464.180,35	10.151.646,47
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		12.486.291,09	11.736.631,99
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		2.695.468,12	2.514.818,85
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		514,53	616,36
davon Erträge aus der Abzinsung	5.407,26	5.410,49	2,36
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.586.387,30	4.414.943,30
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung	53,00		(1.476,15)
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		659.154,24	325.401,25
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>4.993.734,43</b>	<b>4.763.454,64</b>
14. Sonstige Steuern		22.294,41	31.248,59
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>4.971.440,02</b>	<b>4.732.206,05</b>
16. Einstellung in satzungsmäßige Rücklagen		497.144,01	473.220,61
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>4.474.296,01</b>	<b>4.258.985,44</b>

# Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

## Anhang für das Geschäftsjahr 2022

---

### 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 87,0 (Vorjahr TEUR 175,0). Für Wohngebäude wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren und für Garagen von 20 Jahren zugrunde gelegt. Bei nach Eintritt der Steuerpflicht ab 1990 bis 2013 angeschafften oder fertiggestellten Wohngebäuden und Geschäftsgebäuden wurde grundsätzlich eine Nutzungsdauer von 50 Jahren, für Außenanlagen von 10 Jahren und für Garagenanlagen von 50 Jahren zugrunde gelegt. Aufgrund der tatsächlich kürzeren wirtschaftlichen Nutzungsdauer wurde bei ab 2014 angeschafften oder fertiggestellten Wohngebäuden und deren Garagenanlagen die Gesamtnutzungsdauer mit 40 Jahren angesetzt. Bei Garagenanlagen der Geschäftsgebäude beträgt die Nutzungsdauer unverändert 25 Jahre.

Bei umfassenden Modernisierungsarbeiten wird die Abschreibung unter Berücksichtigung der zu erwartenden geschätzten Restnutzungsdauer neu bemessen. Zuschüsse für aktivierte Maßnahmen in Höhe von TEUR 4.013,00 (Vorjahr TEUR 5.124,0) wurden im Geschäftsjahr 2022 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 unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten wurde Gebrauch gemacht.

Zwischen Handels- und Steuerbilanz bestehen Abweichungen, die zu Steuerlatenzen führen. Der Ansatz der Immobilienbestände in der Steuerbilanz liegt über dem in der Handelsbilanz, 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 0,52% (Vorjahr 0,40%) 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 2022**

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen							
	Anfangsstand	Zugang	Zuschüsse	Abgang	Umbuchungen	Endstand	Anfangsstand	Zuschreibung	Abschreibung des Geschäftsjahres	kumulierte Abschreibungen auf in Spalte 4 ausgewiesene Abgänge (-)	kumulierte Abschreibung auf in Spalte 5 ausgewiesene Umbuchungen (+) (-)	Endstand	Restbuchwerte am Ende des Geschäftsjahres	Restbuchwerte am Ende des Vorjahres
		(+)	(-)	(-)	(+)(-)		(+)	(+)						
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>														
Entgeltlich erworbene Software	989.254,66	42.706,37	0,00	37.742,84	0,00	994.218,19	866.252,41	0,00	54.959,12	37.733,84	0,00	883.477,69	110.740,50	123.002,25
<b>Sachanlagen</b>														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	605.810.661,95	13.807.591,92	2.523.780,00	732.969,53	23.686.908,39	640.048.412,73	221.605.909,46	0,00	11.768.524,48	716.384,96	0,00	232.658.048,98	407.390.363,75	384.204.752,49
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.207.435,90	91.282,18	0,00	0,00	0,00	9.298.718,08	2.809.735,43	0,00	215.226,46	0,00	0,00	3.024.961,89	6.273.756,19	6.397.700,47
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	16.443.689,82	215.334,51	0,00	0,00	-1.821.551,21	14.837.473,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.837.473,12	16.443.689,82
Technische Anlagen und Maschinen	551.931,63	0,00	0,00	14.579,90	0,00	537.351,73	252.092,70	0,00	30.846,48	14.417,08	0,00	268.522,10	268.829,63	299.838,93
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.718.337,86	403.386,33	0,00	60.658,25	0,00	4.061.065,94	2.347.472,60	0,00	416.734,55	60.144,63	0,00	2.704.062,52	1.357.003,42	1.370.865,26
Anlagen im Bau	46.046.816,76	17.171.810,41	1.489.300,00	71.108,16	-21.865.357,18	39.792.861,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	39.792.861,83	46.046.816,76
	<b>681.778.873,92</b>	<b>31.689.405,35</b>	<b>4.013.080,00</b>	<b>879.315,84</b>	<b>0,00</b>	<b>708.575.883,43</b>	<b>227.015.210,19</b>	<b>0,00</b>	<b>12.431.331,97</b>	<b>790.946,67</b>	<b>0,00</b>	<b>238.655.595,49</b>	<b>469.920.287,94</b>	<b>454.763.663,73</b>
<b>Finanzanlagen</b>														
Sonstige Ausleihungen	119.962,79	11.000,00	0,00	44.285,83	0,00	86.676,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	86.676,96	119.962,79
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>682.888.091,37</b>	<b>31.743.111,72</b>	<b>4.013.080,00</b>	<b>961.344,51</b>	<b>0,00</b>	<b>709.656.778,58</b>	<b>227.881.462,60</b>	<b>0,00</b>	<b>12.486.291,09</b>	<b>828.680,51</b>	<b>0,00</b>	<b>239.539.073,18</b>	<b>470.117.705,40</b>	<b>455.006.628,77</b>

Als zum Verkauf bestimmte Grundstücke mit fertigen Wohnbauten wird fiduziarisches Treuhandvermögen von TEUR 1.838,9 (Vorjahr TEUR 1.838,9) 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. Bei dem Bestand an unfertigen Leistungen in Höhe von TEUR 12.208,7 (Vorjahr TEUR 11.848,3) handelt es sich ausschließlich um noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Gegenüber Gesellschaftern bestehen Forderungen aus Betreuungstätigkeit in Höhe von TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 0,5) und Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 7,8 (Vorjahr: TEUR 21,6).

In den sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen Rückstellungen für Personalkosten in Höhe von TEUR 631,1 (Vorjahr TEUR 647,2) sowie für Altersteilzeit in Höhe von TEUR 248,3 (Vorjahr TEUR 120,0), Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung in Höhe von TEUR 348,4 (Vorjahr TEUR 258,2), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen von TEUR 2.608,1 (Vorjahr TEUR 2.380,3) und Rückstellungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von TEUR 141,3 (Vorjahr TEUR 138,2) enthalten.

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

Position	Vorjahr EURO	Geschäftsjahr EURO
	31.12.2021	31.12.2022
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.066.384,04	45.216.212,38
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	52.043.201,26	28.669.846,67
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.195,63	24.244,92
Sonstige Verbindlichkeiten	1.221.126,12	1.226.252,27
<b>Gesamt:</b>	<b>93.337.907,05</b>	<b>75.136.556,24</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 Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	GJ	306.935.273,33	10.164.726,32	296.770.547,01	269.654.415,11	306.009.817,03	GPR*
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Vorjahr</i>	<i>VJ</i>	<i>(277.691.500,67)</i>	<i>(8.622.281,81)</i>	<i>(269.069.218,86)</i>	<i>(221.688.495,19)</i>	<i>(276.913.207,42)</i>	<i>GPR*</i>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	GJ	43.251.820,30	25.752.608,13	17.499.212,17	14.983.827,94	43.167.947,12	GPR*
<i>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern Vorjahr</i>	<i>VJ</i>	<i>(62.368.348,25)</i>	<i>(45.945.417,74)</i>	<i>(16.422.930,51)</i>	<i>(9.826.246,34)</i>	<i>(59.461.471,34)</i>	<i>GPR*</i>
Erhaltene Anzahlungen	GJ	14.657.395,33	14.657.395,33	0,00	0,00	0,00	
<i>Erhaltene Anzahlungen Vorjahr</i>	<i>VJ</i>	<i>(13.921.773,48)</i>	<i>(13.921.773,48)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	GJ	18.022,33	11.945,48	6.076,85	0,00	0,00	
<i>Verbindlichkeiten aus Vermietung Vorjahr</i>	<i>VJ</i>	<i>(14.322,67)</i>	<i>(7.930,82)</i>	<i>(6.391,85)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	GJ	2.566.594,26	2.566.594,26	0,00	0,00	0,00	
<i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Vorjahr</i>	<i>VJ</i>	<i>(2.609.746,00)</i>	<i>(2.609.746,00)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	
Sonstige Verbindlichkeiten	GJ	1.659.051,00	1.659.051,00	0,00	0,00	0,00	
<i>Sonstige Verbindlichkeiten Vorjahr</i>	<i>VJ</i>	<i>(1.580.669,61)</i>	<i>(1.580.669,61)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	
<b>Gesamtbetrag</b>		<b>369.088.156,55</b>	<b>54.812.320,52</b>	<b>314.275.836,03</b>	<b>284.638.243,05</b>	<b>349.177.764,15</b>	

\* GPR = Grundpfandrechte

## **Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Umsätze gliedern sich im Geschäftsjahr 2022 nach § 285 Nr. 4 HGB wie folgt: Hausbewirtschaftung TEUR 54.122,0 (Vorjahr TEUR 51.062,2), Betreuungstätigkeit TEUR 25,8 (Vorjahr TEUR 31,4) und Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen TEUR 152,1 (Vorjahr TEUR 64,8).

Außerhalb der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit wurde das Ergebnis in der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ im Geschäftsjahr durch Anlagenabgangsgewinne in Höhe von TEUR 452,8 (Vorjahr TEUR 49,8) und in der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ durch Anlagenabgangsverluste von TEUR 12,0 (Vorjahr TEUR 5,2) beeinflusst.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind zudem periodenfremde Erträge aus Eingängen von abgeschriebenen Forderungen in Höhe von TEUR 29,3 (Vorjahr TEUR 29,4) enthalten.

In der Position „Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung“ sind im Geschäftsjahr TEUR 602,1 (Vorjahr TEUR 577,8) an Kosten für Altersversorgung enthalten.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthält solche an Gesellschafter in Höhe von TEUR 946,3 (Vorjahr TEUR 1.169,7).

Die umlagefähige Grundsteuer mit TEUR 1.070,9 (Vorjahr TEUR 1.045,0) 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, welcher entsprechende Mieterträge gegenüberstehen.

Aus dem in 2013 abgeschlossenen Mietvertrag für das gemeinsam mit mehreren städtischen Töchtern eröffnete Kundencenter fallen bis zum 31.12.2023 jährliche Mieten in Höhe von TEUR 119,5 an, denen Untervermietungserträge in Höhe von jährlich TEUR 85,5 gegenüberstehen.

Ab dem Jahr 2004 wurden zins- und tilgungsfreie Darlehen in Höhe von TEUR 67,8 (Vorjahr TEUR 19,7) von der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt für behindertengerechte Umbauten ausgereicht. Diese Darlehen wurden aufwandsmindernd verbucht, unter der Voraussetzung, die bestehenden Belegungsbindungsfristen einzuhalten.

Ferner bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen für Erbbauzinszahlungen bei 21 Objekten. Die Summe der bestehenden Erbbauzinszahlungen bis zum Jahr 2088, welche durch Mieterträge gedeckt sind, beträgt TEUR 40.598,2 (Vorjahr TEUR 38.519,0). Davon entfallen auf die Gesellschafterin Stadt Ingolstadt TEUR 21.102,9 (Vorjahr TEUR 26.411,7). Im kommenden Geschäftsjahr sind Erbbauzinsen von TEUR 853,2 zu leisten.

Die Gesellschaft ist aufgrund der begonnenen Investitionen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 39.202,0 eingegangen.

### **Gesamthonorar des Abschlussprüfers**

Das vom Abschlussprüfer für Abschlussprüfungsleistungen für das Geschäftsjahr 2022 berechnete Gesamthonorar beträgt TEUR 37,7 (Vorjahr TEUR 35,7).

### **Belegschaft**

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2022 durchschnittlich 130 Arbeitnehmer in Vollzeit und 47 Mitarbeiter in Teilzeit sowie 7 Auszubildende.

## **Aufsichtsrat**

Im Geschäftsjahr 2022 gehörten dem Aufsichtsrat folgende Personen an:

### **Aufsichtsratsvorsitz**

Dr. Dorothea Deneke-Stoll Bürgermeisterin der Stadt Ingolstadt

### **Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitz**

Petra Kleine Bürgermeisterin der Stadt Ingolstadt

### **Aufsichtsratsmitglieder**

Eva Bulling-Schröter	Stadträtin, Rentnerin
Veronika Peters	Stadträtin, Unternehmerin
Dr. Markus Meyer	Stadtrat, Referent
Jochen Semle	Stadtrat, Dipl.-Psychologe, Bereichsleitung Jugendhilfe
Dr. Christian Lösel	Stadtrat, Dipl.-Betriebswirt
Franz Eisenmann	bis 07.02.2022, Steuerberater
Christoph Augustin	ab 22.03.2022, selbstständig
Stephan Bock	Geschäftsführer Audi Immobilien Verwaltung GmbH
Jürgen Wittmann	Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Ingolstadt Eichstätt

Die Bezüge des Aufsichtsrates betragen im Geschäftsjahr 2022 TEUR 37,4.

## **Geschäftsführung**

Alexander Bendzko Dipl.-Ingenieur (FH) für Architektur

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

## **Nachtragsbericht**

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

## **Ergebnisverwendung**

Es wird vorgeschlagen den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 von EUR 4.474.296,01 den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Ingolstadt, 31.03.2023

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH



Alexander Bendzko  
Geschäftsführer

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

**Lagebericht**

**für das Geschäftsjahr 2022**

Gliederung:

**A. Gesellschafterstruktur und Aufgaben des Unternehmens**

**B. Wirtschaftsbericht**

- I. Regionale Rahmenbedingungen
- II. Geschäftsverlauf
  - 1. Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbesitzes
  - 2. Bestandsveränderungen in 2022
  - 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 zur Unternehmenssituation und -entwicklung

**D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten**

## **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 bisher ausschließlich auf den Raum Ingolstadt.

Die Aufgabenfelder des Unternehmens umfassen folgende Kernbereiche:

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

Geschäftssitz ist in Ingolstadt, Minucciweg 4. 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. Regionale Rahmenbedingungen**

In Ingolstadt wurden im Jahr 2022 931 Wohneinheiten fertig gestellt und für 774 Wohnungen eine Baugenehmigung erteilt. Dies bedeutet bei den Fertigstellungen eine leichte Erhöhung von 114 Wohneinheiten gegenüber dem Vorjahr, wobei die Fertigstellungen der sechs vorherigen Jahre teilweise deutlich darüber lagen. Bei der Erteilung von Baugenehmigungen ist eine deutliche Reduzierung von 627 Baugenehmigungen gegenüber dem Vorjahr für Wohnungen zu verzeichnen. Dies ist der niedrigste Wert seit über 10 Jahren.

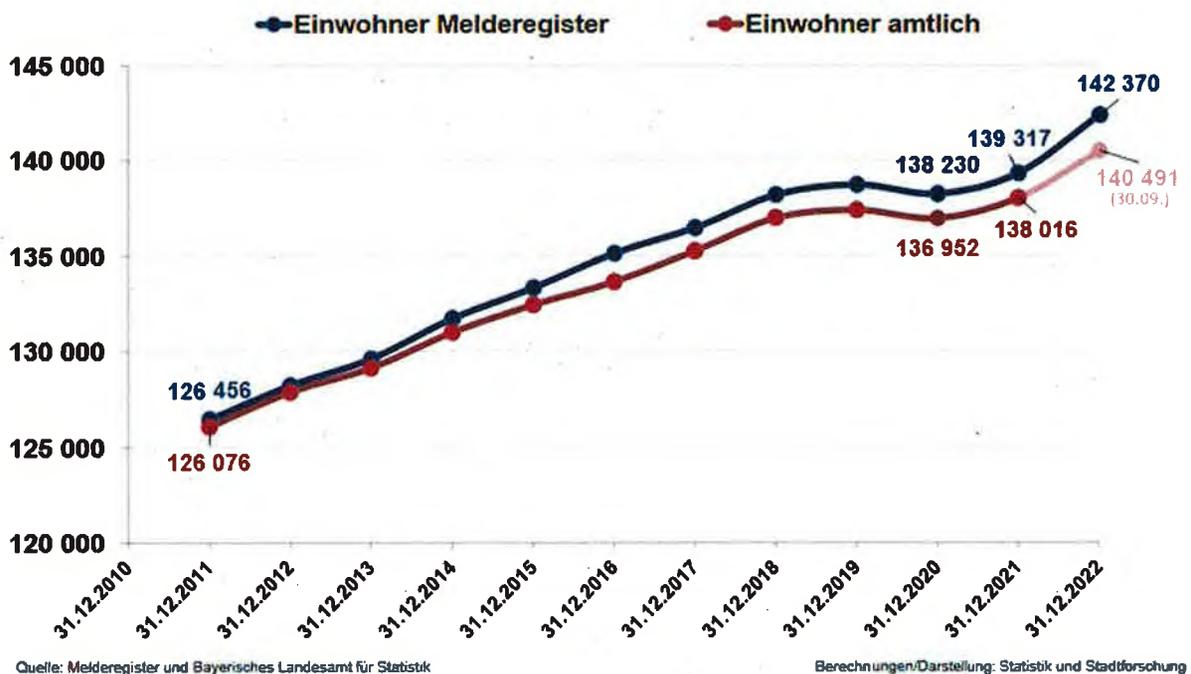
## Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Ingolstadt (jeweils Zahl der Wohnungen) 2011 - 2022



Der in den Vorjahren vorhandene angespannte Wohnungsmarkt konnte durch die Bautätigkeiten weiterhin leicht beruhigt werden, wobei hier immer noch ein Defizit an bezahlbaren Wohnraum vorhanden ist. Gerade im Bereich des familiengerechten Wohnens sind hohe Nachfragerwerte vorhanden.

ca.

## Einwohnerentwicklung Ingolstadt 2011 bis 2022 (jeweils 31.12.; 2022 amd. 30.09.)



Am 31.12.2011 lag die Einwohnerzahl in Ingolstadt laut Melderegister bei annähernd 126.500 Personen. Zum 31.12.2022 betrug sie knapp 142.400 Einwohner/-innen. Um fast 16.000 Einwohner/-innen oder 12,6% ist die Stadt in den letzten zehn Jahren gewachsen. Das bedeutet ein durchschnittliches jährliches Wachstum von ca. 1.600 Einwohnern oder fast 1,3 % im Jahr. Nach dem Bevölkerungsrückgang 2020 auf rund 138.000 (amtlich rund 137.000) Einwohner/-innen, war vor allem der starke Anstieg der Bevölkerungszahl im Jahr 2022 für den sprunghaften Anstieg seit 2020 verantwortlich. Dabei sind in dem Anstieg der Einwohnerzahlen die ca. 1.310 ukrainischen Flüchtlinge nicht berücksichtigt.

## 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>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>
Mietwohnungen	7.294	7.422	7.543
davon			
öffentlich gefördert	4.054	4.181	4.304
freifinanziert	3.240	3.241	3.239
Wohnplätze für Studenten	26	26	26
gewerbliche Einheiten (GE)	88	96	99
Garagen und Tiefgaragenplätze	3.611	3.640	3.647
oberirdische Stellplätze	1.996	2.105	2.153
Gesamtmietfläche in m <sup>2</sup>	473.871	483.389	492.543

Mit insgesamt 7.543 Mietwohnungen ist die Gesellschaft größter Wohnungsanbieter in Ingolstadt. Die Vergabe der 4.304 preisgebundenen Mietwohnungen erfolgt durch die Gesellschaft in enger Abstimmung mit dem städtischen Wohnungsamt. Daneben besitzt das Unternehmen 3.239 nicht preisgebundene Wohnungen, die ohne Zugangsbeschränkungen angemietet werden können.

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

Die Gesellschaft hat bereits 2019 für den gesamten Immobilienbestand einen mehrjährigen Instandhaltungsplan erarbeitet, der im Zeitraum 2020 bis einschließlich 2035 konkrete Substanzerhaltungsmaßnahmen vorsieht. Der ermittelte Instandhaltungsaufwand summiert sich auf insgesamt rund 52,7 Mio. EUR. Durch eine sinnvolle Abfolge der jeweiligen Maßnahmen über den Planungszeitraum von ca. 15 Jahren wird erreicht, dass eine kontinuierliche jährliche Kostenbelastung von durchschnittlich rund 3,4 Mio. EUR kalkuliert werden kann. Derzeit werden die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der „Initiative Wohnen 2050 – Klimaneutralität“ noch einmal überarbeitet. Mit einem Ergebnis wird Mitte 2023 gerechnet.

Das genehmigte Instandhaltungsbudget in Höhe von 5,4 Mio. EUR wurde vollständig ausgeschöpft. Im Bereich der laufenden Instandhaltung außerhalb der Wohnungen wurden 2,3 Mio. EUR für größere Reparaturarbeiten an den Gebäuden und Freianlagen ausgegeben. 1,0 Mio. EUR wurden für Haustechnik (u.a. Heizungswartungen und -erneuerungen) und 2,1 Mio. EUR für laufende Instandhaltung innerhalb der Wohnungen (Schönheitsreparaturen, Badsanierungen etc.) benötigt.

Der im Jahr 2019 festgelegte Instandhaltungsplan konnte hinsichtlich der für die im Jahr 2022 vorgesehenen Vorhaben nur im geringen Umfang abgearbeitet werden, da derzeit immer noch die Untersuchungen durchgeführt werden, welche energetischen Maßnahmen aufgrund der gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen sind. Die Planungen hierzu werden in der zweiten Hälfte 2023 abgeschlossen sein, damit ein aktueller Instandhaltungsplan einschließlich Dekarbonisierungsmaßnahmen beschlossen werden kann.

## 2. Bestandsveränderungen in 2022

Gegenüber dem Vorjahresendbestand mit 7.422 Mietwohnungen bewirtschaftete die Gesellschaft zum Stichtag 31.12.2022 insgesamt 7.543 Wohnungen. Der Wohnungsbestand hat sich per Saldo um 121 Wohneinheiten erhöht.

Folgende Veränderungen wurden vorgenommen:

Wohnungseinheiten (WE) zum 31.12.2021	7.422 WE
zuzüglich	
Bestandserhöhung wegen	
Neubaubezüge Fliederstraße (Fliederstraße 24, 26)	16 WE
Neubaubezug Kreuzäckerstraße 4, 8	29 WE
Neubaubezug Gustav-Mahler-Straße	78 WE
Bestandreduzierungen wegen Verkauf eines Reihenhauses	
Kurt-Huber-Straße 9c	-1 WE
Vorübergehende Eigennutzung wegen Umbau Gärtnerlager	
Schillerstraße 49	-1 WE

---

**Wohnungsendbestand zum 31.12.2022** **7.543 WE**

### Bestandsveränderungen

Entsprechend der Planung konnte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2022 den Bau von 123 öffentlich geförderten Mietwohnungen, als Vollbezug der Vorhaben Fliederstraße, Kreuzäcker und Gustav-Mahler-Straße, zugunsten von Wohnungsinteressenten, die einen Wohnberechtigungsschein (WBS) vorweisen, fertigstellen und belegen.

Ein Reihnhaus in der Kurt-Huber-Str. 9c wurde gemäß Aufsichtsratsbeschluss verkauft. Zudem muss, aufgrund des Umbaus des Gärtnerlagers, eine Wohnung in der Schillerstraße 49 vorübergehend eigengenutzt werden.

## 3. Neubautätigkeit

In Umsetzung des umfangreichen Neubauprogramm wurden in 2022 insgesamt 123 Wohneinheiten bezugsfertig erstellt. Zudem befinden sich 161 Wohneinheiten im Bau und weitere 515 Wohneinheiten in Planungen.

Bei dem geplanten Bauvorhaben „Junges Wohnen“ an der Weningstraße wurde ein Planungsstopp ausgesprochen, da - bedingt durch die Coronakrise - die Vermietung bei Apartments an Studenten, Werkstudenten und Auszubildende, die hier als Zielgruppe galt, nur sehr schwer erfolgen konnte. Die Gesellschaft beauftragte im Jahr 2021 eine Umfrage, die feststellen sollte, welche Wohnungsgrößen und -arten derzeit in Ingolstadt benötigt werden. Die Umfrage unter Bauträgern, Banken, Sachverständigen usw. hat ergeben, dass derzeit der Markt für kleine Wohnungen eher gesättigt ist, aber ein hoher Bedarf an größeren bezahlbaren Wohnungen (Familienwohnen) besteht. Die Gesellschaft hat daher bei allen neuen in Vorbereitung befindlichen Bauvorhaben das Wohnungsgemenge zu größeren Wohnungen hin verschoben und wird dies auch weiterhin so handhaben. Eine abschließende Entscheidung zum weiteren Vorgehen beim geplanten Bauvorhaben „Junges Wohnen“ soll im Geschäftsjahr 2023 festgelegt werden.

Im Vergleich zum für 2022 vorgesehenen Investitionsvolumen von rund 28,3 Mio. EUR zur Bezugsfertigstellung bzw. Planungsfortführung der weiteren Baumaßnahmen beliefen sich hierfür die tatsächlichen Investitionen auf rund 30,7 Mio. EUR. Entgegen der ursprünglichen Planung konnte beim Bauvorhaben Stargarder Straße ca. 4,5 Mio. EUR mehr investiert werden als erwartet. Die geplanten Grunderwerbe beim Bundeseisenbahnvermögen für das Grundstück „Am Nordbahnhof“ (TEUR 507) und das Grundstück „Friedrichshofen West“ (TEUR 1.339) konnten nicht durchgeführt werden. Außerdem mussten unerwartet hohe Preisangebote für Bauleistungen verzeichnet werden, infolgedessen war die Gesellschaft gezwungen alternative Planungen bzw. Umplanungen zu beauftragen.

Das Investitionsgeschehen der Gesellschaft stellt sich zum Jahresende 2022 wie folgt dar:

### Neubauprogramm

#### **a) In 2022 fertiggestellte Neubaumaßnahmen**

Fliederstraße	16 Wohneinheiten	2 GE
Am Kreuzäcker	29 Wohneinheiten	
Gustav-Mahler-Straße	78 Wohneinheiten	3 GE, 1 TG

---

**Fertiggestellt: 123 Wohneinheiten 5 GE, 1 TG**

#### **b) Im Bau befindliche Wohneinheiten zum 31.12.2022**

Stargarder Straße	161 Wohneinheiten	1 GE, 1 TG
-------------------	-------------------	------------

---

Zwischensumme im Bau: 161 Wohnungen 1 GE, 1 TG

#### **c) Neubaumaßnahmen in Planung für die Jahre 2023 bis 2027:**

Prinz-Leopold-Straße 1		1 GE
Sandtnerstraße	103 Wohneinheiten	1 TG
Stinnesstraße	205 Wohneinheiten	1 TG
Kopernikusstraße	48 Wohneinheiten	1 Parkhaus
St. Monika	70 Wohneinheiten	1 GE, 1 TG
Lindhbergstraße	27 Wohneinheiten	
Friedrichshofen West	15 Wohneinheiten	

---

Zwischensumme in Planung: 468 Wohneinheiten 2 GE, 3 TG, 1 Parkhäuser

#### **d) Grundstückserwerbe**

Die Gesellschaft hat sich in 2022 intensiv bemüht, weitere Baugrundstücke zu erwerben, um in den kommenden Jahren weitere Neubautätigkeit durchführen zu können. Es wurden Vorverhandlungen mit Grundstückseigentümern geführt, die Ihre Grundstücke für den geförderten Wohnungsbau bereitstellen wollen. Diese Verhandlungen werden im Jahr 2023 weitergeführt und durch Architekturwettbewerbe oder eigene Planungen für eine mögliche Bebauung untersucht.

Auch wurden Voruntersuchungen auf eigenen Grundstücken durchgeführt um hier Ergänzungsbauten zu platzieren so dass hier zusätzlicher Wohnraum entstehen kann, ohne Grundstücke erwerben zu müssen.

#### **4. Modernisierungstätigkeit**

Im Geschäftsjahr 2022 wurden planmäßig keine Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen durchgeführt. Die für die Folgejahre geplanten Maßnahmen in diesem Bereich werden derzeit unter Berücksichtigung von Klimaschutzmaßnahmen neu geordnet und analysiert. Hier werden detaillierte Aussagen in der zweiten Jahreshälfte 2023 erwartet.

#### **5. Betreuungstätigkeit**

Die Gesellschaft hat aufgrund von Immobilienkäufen einer Verwaltungsbetreuung die Verwaltungstätigkeit für Verwaltung von Wohnungen für Dritte um 5 Wohnungen erweitert. Der Bestand für Mietwohnungsverwaltung beläuft sich in 2022 auf 45 Wohnungen, 19 Garagen und Tiefgaragen-Stellplätze und 2 oberirdische Stellplätze. Weiterhin verwaltet die Gesellschaft treuhänderisch seit dem Zeitpunkt der Verschmelzung mit der ehemaligen Bau- und Baulandbeschaffungsgesellschaft Ingolstadt mbH zum 01.01.2002 das Gebäude Esplanade 29, den Sitz des städtischen Gesundheitsamtes. Hierfür besteht ein ungekündigter Mietvertrag mit der Stadt Ingolstadt, die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate. Weitere Betreuungstätigkeiten wurden im Jahr 2022 nicht durchgeführt.

#### **6. Gesamtschau**

Auch im Geschäftsjahr 2022 ist die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH gewachsen und hat weiterhin dafür Sorge getragen den Wachstumskurs in Zukunft fortsetzen zu können.

Wie in der Vergangenheit trugen die Neubaumieten der vom Freistaat Bayern geförderten Neubaumaßnahmen sowie notwendige Mietpreissteigerungen während des Geschäftsjahres 2022 bei den Bestandswohnungen dazu bei, dass die durchschnittliche Unternehmens-Nettokaltmiete je Quadratmeter Nutzfläche von EURO 6,13 im Vorjahr auf EURO 6,28 zum Ende des Geschäftsjahres 2022 gestiegen ist.

Damit liegt die Unternehmensdurchschnittsmiete immer noch unter der Durchschnittsmiete der im Verband Bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. zusammengeschlossenen 500 Mitgliedsunternehmen mit ca. 540.000 Wohneinheiten mit Euro 6,59 (Stand Februar 2023).

Im Geschäftsjahr 2022 erhöhte sich die Betriebsleistung der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft um 5,6%, also TEUR 3.012 auf TEUR 56.971 (VJ TEUR 53.959). Der größte Anteil an der Betriebsleistung wurde in den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung einschließlich Bestandsveränderungen mit TEUR 54.482 (VJ TEUR 51.888) erwirtschaftet. Als

Sondereinfluss wirkte sich der in den sonstigen betrieblichen Erträgen mit TEUR 449 gezeigte Gewinn aus dem Immobilienverkauf eines Reihenhauses in der Kurt-Huber-Straße aus (VJ TEUR 27 für kleinere Immobilienverkäufe). Die bereinigte Betriebsleistung beträgt TEUR 56.522 (VJ TEUR 53.932).

Die Wertsteigerung der Position Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um TEUR 3.060 auf TEUR 54.122 (VJ TEUR 51.062) ist vor allem zurückzuführen auf Neubezüge mit TEUR 908, Mietanpassungen mit TEUR 364, Ganzjahresauswirkung von Vorjahresbezügen und Vorjahresmietanpassungen mit TEUR 771 sowie Umlageerhöhungen mit TEUR 969.

Der Umsatz für Verwaltungsbetreuungen ist aufgrund der Zunahme von 5 Wohnungen in die Verwaltung leicht gestiegen. Insgesamt reduzierten sich jedoch die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit um TEUR 5 auf TEUR 26 (VJ TEUR 31) aufgrund des reduzierten Betreuungsumsatzes in der Baubetreuung.

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen erhöhten sich dagegen um TEUR 87 auf TEUR 152 (VJ TEUR 65). Die Erhöhung erfolgte jedoch hauptsächlich mit TEUR 74, wegen der Einführung eines Softwaremoduls zur Erstellung von Ausgangsrechnungen. Daraus resultierte eine Veränderung der Buchungssystematik. Diese Anpassung führte dazu, dass weiter zu berechnende Kosten nunmehr als Aufwand erfasst werden, und bei Weiterbelastung eine Ertragsbuchung erfolgt.

Die Bestandsveränderungen aus den noch abzurechnenden Nebenkosten betragen TEUR 360 (VJ TEUR 826). Der Ausweis ist im Geschäftsjahr um TEUR 466 niedriger als im Vorjahr. Das liegt daran, dass die Kostensteigerung des Geschäftsjahres wesentlich niedriger ist als im Vergleich zum Vorjahr.

Die aktivierten Eigenleistungen betragen im Geschäftsjahr TEUR 1.673 (VJ TEUR 1.813). Erneut konnten um TEUR 59 weniger Architektenleistungen und TEUR 88 weniger Verwaltungsleistungen aktiviert werden. Die aktivierten Eigenleistungen aus den Regietrupps stieg dagegen um TEUR 7.

Im Wesentlichen ergibt der genannte Immobilienverkauf als Sondereinfluss den um TEUR 477 höheren Ausweis der sonstigen betrieblichen Erträge mit TEUR 638 (VJ TEUR 161).

Die Steigerung des gesamten Betriebsaufwands auf TEUR 52.006 (VJ TEUR 49.227) um TEUR 2.779 entspricht einer Kostenerhöhung von 5,6% gegenüber dem Vorjahr.

Der Aufwand für Hausbewirtschaftung beläuft sich auf TEUR 21.092 (VJ TEUR 20.052) und beinhaltet Betriebs- und Heizkosten mit TEUR 13.533, umlagefähige Grundsteuern mit TEUR 1.071, Instandhaltungskosten in Höhe von TEUR 5.442 und sonstige Kosten der Hausbewirtschaftung mit TEUR 1.046. Der Kostenzuwachs von TEUR 1.040 ist im Wesentlichen in gestiegenen Betriebskosten TEUR 372, gestiegenen Heizkosten TEUR 74 und erhöhten Kosten für Instandhaltung von TEUR 554 begründet.

Der Personalaufwand ist um TEUR 312 auf TEUR 10.464 (VJ TEUR 10.152) angewachsen. Größtenteils ist dies durch die Neueinstellung von 3,8 Vollzeitäquivalenten, der Ganzjahresauswirkung von Neueinstellungen des Vorjahres und dem Anstieg für Rückstellungen von Altersteilzeitregelungen begründet.

Die Abschreibungen für Anlagevermögen sind im Geschäftsjahr mit TEUR 12.486 um TEUR 749 höher als im Vorjahr (TEUR 11.737). Die Erhöhung erklärt sich durch die im Geschäftsjahr erfolgten Neubezüge und die Ganzjahresauswirkung der Vorjahresbezüge.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Geschäftsjahr mit TEUR 2.695 um TEUR 180 höher als im Jahr zuvor (TEUR 2.515). Als wesentliche Veränderungen wurden für Kostensteigerung um TEUR 36 höhere Fuhrparkkosten, um TEUR 156 höhere Beratungskosten, um TEUR 21 höhere EDV-Kosten, um TEUR 46 höhere Kosten für Weiterbildung, um TEUR 65 höhere Kosten für Bewirtung und die bereits erwähnten im Aufwand neu ausgewiesenen Kosten für Weiterberechnung um TEUR 74 festgestellt. Kostenreduzierend wirkten dagegen niedrigere Kosten für Abschreibung auf Forderungen um TEUR 70, niedrigere Kosten für Telefon um TEUR 44 und niedrigere Kosten für Digitalisierung um TEUR 138 aus.

Der Zinsaufwand stieg im Geschäftsjahr 2022 um TEUR 171 auf TEUR 4.586 (VJ TEUR 4.415). Größtenteils zum einen aufgrund der Neubautätigkeit und der daraus resultierenden

Neuvaluierung von Darlehen um TEUR 88, zum anderen aufgrund der steigenden Zinsen im kurzfristigen Zwischenfinanzierungsbereich um TEUR 90.

Hauptsächlich aufgrund des Aufbrauchs der Verlustverrechnungsmöglichkeit im Bereich der Gewerbesteuer und dem höheren Jahrergebnis stieg im Geschäftsjahr der Steueraufwand für Einkommen und Ertrag um TEUR 334 auf TEUR 659 (VJ TEUR 325) an.

Der Steueraufwand für sonstige Steuern wurde dagegen vor allem wegen der Neubezüge und der damit entstehenden Umlagefähigkeit der Grundsteuer mit TEUR 22 um TEUR 9 niedriger ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2022 erreichte die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH ein, gegenüber dem Vorjahr, um TEUR 239 höheres Jahresergebnis von TEUR 4.971 (VJ TEUR 4.732). Die gesteigerten Umsatzerlöse zusammen mit dem begünstigenden Sondereinfluss aus dem Immobilienverkauf von TEUR 449 (VJ TEUR 27) sorgten trotz gesunkener aktivierter Eigenleistungen und einem durchgehend höheren Betriebsaufwand, für ein insgesamt im Vorjahresvergleich höheres Jahresergebnis. Das um den Sondereinfluss bereinigte Ergebnis fällt in 2022 mit TEUR 4.522 um TEUR 284 geringer aus (VJ TEUR 4.806). In dem im Vorjahr um Sondereinflüsse bereinigtem Ergebnis sind TEUR 101 Aufwand für Corona-Maßnahmen hinzugerechnet worden. Im Geschäftsjahr wurden nahezu keine Sondereinflusskosten in Bezug auf die Pandemie festgestellt, so dass der Unterschied der um Sondereinflüsse bereinigten Ergebnisse mit TEUR 4.522 und im Vorjahr (TEUR 4.705) nur noch TEUR 183 beträgt.

Die Gesamtkapitalrendite des Geschäftsjahres konnte auf 1,96% gegenüber 1,94% des Vorjahres gesteigert werden. Die Eigenkapitalrendite wurde mit 4,50% (VJ 4,48%) gehalten. Die vom Aufsichtsrat geforderte Mindestrendite von 4,00% wurde erreicht.

### **III. Wirtschaftliche Lage**

#### **1. Ertragslage**

In der Planung der Gesellschaft war für das Geschäftsjahr 2022 ein Planergebnis von TEUR 4.735 vorgesehen, welches mit TEUR 4.971 um TEUR 236 übertroffen wurde.

Ergebniserhöhend wirkten gegenüber der Planung um TEUR 453 höhere Betriebs- und Heizkostenumlagen sowie aufgrund der Erstattung der Dezemberabschläge die um TEUR 256 niedrigeren Heizkosten. Der Personalaufwand liegt um TEUR 196 unter Plan, wobei vor allem geringeren Kosten von TEUR 297 aufgrund der nicht erreichten, geplanten Vollzeitäquivalenten (4,4 VZÄ), ungeplante Kosten für Rückstellungsbildung von Altersteilzeitvereinbarungen mit TEUR 124 gegenüberstehen. Des Weiteren begünstigten der ungeplante Immobilienverkauf mit TEUR 449 und die um TEUR 238 niedriger als geplant gebuchte Abschreibung, die hauptsächlich aufgrund der später als geplant erfolgten Bezüge bilanziert werden musste, das Ergebnis.

Dem gegenüber verringerten sich die Mieterträge für geplante Neubaubezüge um TEUR 144 aufgrund späterer Bezugsfertigstellung. Die aktivierten Eigenleistungen bei Architekten und Verwaltungsleistungen fielen gegenüber der Planung um TEUR 310 niedriger aus, was hauptsächlich auch an der verzögerten Bautätigkeit lag. Ferner verbuchte die Gesellschaft um TEUR 718 höhere Instandhaltungskosten, wovon der Aufsichtsrat angefallene Mehrkosten von TEUR 650 für den vorzunehmenden Austausch von Aufzugssteuerungen aufgrund baulicher Mängel genehmigte. Auch der sonstige betriebliche Aufwand wurde wegen über Plan liegender Ausgaben um TEUR 206 höher festgestellt. Hier sind abweichend zur Planung vor allem höhere Autobetriebskosten um TEUR 34, höhere EDV-Kosten um TEUR 25, höhere Weiterbildungskosten um TEUR 36, höhere Rechtsberatungskosten um TEUR 30 und höhere Bewirtungskosten um TEUR 28 zu nennen.

Der tatsächliche Zinsaufwand der Gesellschaft liegt insgesamt in etwa im Planungsbereich. Die Gesellschaft hat aufgrund der verzögerten Neuvaluierung analog zum Baugeschehen

eine niedrigere Zinsbelastung in den Objektfinanzierungen, jedoch musste der Zinsaufwand für Zwischenfinanzierungsmittel dafür aufgrund gestiegener Zinssätze erhöht gebucht werden. Insgesamt ist die Ertragslage zufriedenstellend.

## 2. Vermögenslage

Die Vermögenslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten folgendes Bild:

<b>Vermögensstruktur</b>	<b><u>2020</u></b> TEUR	<b><u>2021</u></b> TEUR	<b><u>2022</u></b> TEUR
Langfristiges Anlagevermögen	434.964	455.007	470.118
<u>Langfristiges sonstiges Vermögen</u>	<u>482</u>	<u>496</u>	<u>411</u>
Langfristiges Vermögen	435.446	455.503	470.529
Verkaufsobjekte	1.839	1.839	1.839
Abgegrenzte Heiz-/Betriebskosten	11.022	11.848	12.209
Vorräte, Forderungen, Abgrenzungen	931	676	937
Liquide Mittel	978	759	1.877
<b>Gesamtvermögen - Bilanzsumme</b>	<b>450.216</b>	<b>470.625</b>	<b>487.391</b>

Aufgrund des Investitionsgeschehens hat sich die Bilanzsumme des Vorjahres von TEUR 470.625 um TEUR 16.766 auf TEUR 487.391 erhöht.

Insgesamt hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2022 TEUR 31.743 in das Anlagevermögen investiert. An Zuschüssen sind der Gesellschaft Mittel in Höhe von TEUR 4.013 zugeflossen. Die Abschreibung auf das Anlagevermögen betrug im Geschäftsjahr 2022 TEUR 12.486 und an Abgängen zu Restbuchwerten (inklusive der Rückzahlungen von Arbeitgeberdarlehen) wurden TEUR 133 festgestellt.

Von den Zugängen der im Geschäftsjahr angefallenen Investitionen sind TEUR 30.990 der Errichtung von Gebäuden, TEUR 446 der Anschaffung für Betriebs- und Geschäftsausstattung inklusive Software sowie TEUR 296 den Erwerbsnebenkosten für Grundstücke zuzuordnen. TEUR 11 wurden von der Gesellschaft für Arbeitgeberdarlehen ausgereicht.

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 Herausgabensanspruch an die Treugeber in Höhe von TEUR 1.464.

Abgegrenzte, noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten als unfertige Leistungen sind mit TEUR 12.209 (VJ TEUR 11.848) bilanziert.

Auch der Ausweis bei den übrigen Vorräten, Forderungen und Abgrenzungen der Aktiva erhöhte sich im Geschäftsjahr auf TEUR 937 (VJ TEUR 676).

An liquiden Mitteln sind in der Bilanz TEUR 1.877 (VJ TEUR 759) ausgewiesen. Investitionsbedingt ist der Ausweis nach wie vor als niedrig anzusehen.

Insgesamt betrachten wir die Vermögenslage der Gesellschaft als geordnet.

### 3. Finanzlage

#### 3. a. Kapitalstruktur

Für die Kapitalstruktur der Gesellschaft ergibt sich folgendes Bild:

<b>Kapitalstruktur</b>	<b><u>2020</u></b> TEUR	<b><u>2021</u></b> TEUR	<b><u>2022</u></b> TEUR
Eigenkapital	103.357	108.089	113.060
Langfristiges Fremdkapital	270.509	293.924	321.493
Zwischenfinanzierungsmittel	54.850	45.352	27.752
Herausgabeanspruch Verkaufsobjekt	1.464	1.464	1.464
Sonstiges kurzfristiges Fremdkapital	20.036	21.796	23.622
<b>Gesamtkapital - Bilanzsumme</b>	<b>450.216</b>	<b>470.625</b>	<b>487.391</b>

Der Eigenkapitalanteil der Gesellschaft zum 31.12.2022 beträgt TEUR 113.060 (VJ TEUR 108.089). Die Eigenkapitalquote erhöht sich gegenüber dem Vorjahr um 0,2%-Punkte auf 23,2%. Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH verfügt damit über eine branchenübliche und angemessene Eigenkapitalausstattung. Nach Abzug von Tilgungen beträgt der Nettoanstieg des Kreditbestandes gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern TEUR 10.127 (VJ TEUR 14.007). Die Kreditmittel wurden vor allem für langfristige Objektfinanzierungen aufgenommen. Die Kapitalstruktur der Gesellschaft ist ausgewogen.

#### 3. b. Finanzierung

Als Mittelbedarf ergab sich aus der Kapitalflussrechnung ein zu finanzierender Cashflow aus der Investitionstätigkeit von TEUR 29.268. Zusammen mit den Zinszahlungen von TEUR 4.538 und der planmäßigen und außerplanmäßigen Kredittilgungen von TEUR 22.546 entstand im Geschäftsjahr ein Mittelbedarf von TEUR 56.352. Diese Mittel konnten in Höhe von TEUR 20.942 aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit, über Kreditmittelaufnahme von TEUR 32.515 und ausbezahlten Zuschüssen von TEUR 4.013 erwirtschaftet werden. Der übersteigende Betrag von TEUR-1.118 erhöhte den Bestand an liquiden Mitteln.

Die Position Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhte sich um TEUR 29.243 auf TEUR 306.935 (VJ TEUR 277.692).

Der Fremdmittelbestand gegenüber anderen Kreditgebern konnte um TEUR 19.116 auf TEUR 43.252 (VJ TEUR 62.368) zurückgeführt werden. Bei den ausgereichten Darlehensmitteln handelt es sich um Kredite gegenüber der Stadt Ingolstadt (einschließlich deren Stiftungen und städtischer Unternehmen) in Höhe von TEUR 34.477 (VJ TEUR 54.844). Der Anteil von TEUR 9.341 (VJ TEUR 9.472) betrifft langfristige städtische Wohnungsbaudarlehen und mit TEUR 25.136 (VJ TEUR 45.372) Mittel zur kurzfristigen Zwischenfinanzierung. Der langfristige Kredit beim Zweckverband MVA in Höhe von TEUR 5.923 wurde um TEUR 407 (VJ TEUR 6.330) zurückgeführt. Des Weiteren bestehen Kredite gegenüber zwei Versicherungsgesellschaften mit TEUR 2.852 (VJ TEUR 1.195).

#### 3. c. Liquidität

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit wurde im Geschäftsjahr ein Cashflow in Höhe von TEUR 20.942 (VJ TEUR 17.779) erzielt. Die Steigerung des Cashflows gegenüber zum Vorjahr konnte hauptsächlich durch die Steigerung der Abschreibung und der gleichbleibenden Höhe der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erreicht werden. TEUR 9.444 (VJ TEUR 14.676) flossen der Gesellschaft aus dem Cashflow für Finanzierung zu. Mit dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit von TEUR 29.268 (VJ TEUR 32.674) ergibt sich damit der um TEUR 1.118 erhöhte Finanzmittelbestand der Gesellschaft von TEUR 1.877 (VJ TEUR 759). Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist zufriedenstellend und es werden für die

überschaubare Zukunft keine Zahlungseingänge erwartet. Im Bedarfsfall stehen in Höhe von TEUR 25.000 ausreichend Kreditlinien zur Verfügung. Der Kreditrahmen war zum 31.12.2022 mit TEUR 4.231 beansprucht. Im Berichtsjahr war die Zahlungsbereitschaft der Gesellschaft jederzeit gegeben und ist auch für die Zukunft gesichert. Die Finanzverhältnisse der Gesellschaft sind geordnet.

Insgesamt ist die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft geordnet.

#### IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

<b>Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</b>	<b>Ist 2021</b>	<b>Ist 2022</b>	<b>Plan 2022</b>	<b>Plan 2023</b>
Gesamtkapitalrentabilität in %	1,94	1,96	1,89	1,90
Eigenkapitalrentabilität in %	4,48	4,50	4,26	3,91
Eigenkapitalquote in %	22,97	23,20	22,90	22,61
Durchschnittliche Wohnungsmiete in EUR/ m <sup>2</sup> /mtl.	6,13	6,28	6,34	6,56
Leerstandsquote in % (Abbruch, Sanierung)	1,02	0,79	0,81	0,81
Fluktuationsquote in %	5,39	5,12	6,02	5,57
Instandhaltungskosten in EURO je m <sup>2</sup> Mietfläche	19,17	19,62	18,60	19,72
<b>Organisationsstruktur</b>				
(Jahresdurchschnitt)	Ist <b>2021</b>	Ist <b>2022</b>	Plan <b>2022</b>	Plan <b>2023</b>
Verwaltungsangestellte VZÄ	82,95	84,18	84,82	86,09
davon Geschäftsleitung VZÄ	1,00	1,00	1,00	1,00
davon Auszubildende VZÄ	5,12	6,25	6,17	6,83
Regiebetriebe VZÄ	67,45	70,02	73,79	73,11
<b>Summe VZÄ</b>	<b>150,40</b>	<b>154,20</b>	<b>158,61</b>	<b>159,20</b>

Die Abweichungen der finanziellen Leistungsindikatoren und die Abweichungen im Personalbestand sind in den Erläuterungen zur Ertrags- Vermögens- und Finanzlage bereits ausgeführt. Die Leerstandsquote konnte wie erwartet im Geschäftsjahr wieder auf ein normales Maß zurückgebracht werden. Die Fluktuationsquote bewegt sich weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau.

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 für das Jahr 2019 einen ersten Nachhaltigkeitsbericht erstellt und für das Jahr 2020 und 2021 aktualisiert. Nach Prüfung wurde dieser gemäß des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) sowie den Vorgaben des CSR-Richtlinie-Umset-

zungsgesetzes freigegeben und ist nun auf der Internetseite des Deutscher-Nachhaltigkeitskodex veröffentlicht. Inzwischen wurde auch der Bericht für 2022 fertiggestellt und liegt derzeit zur Prüfung vor.

## **C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht**

### **I. Prognosebericht**

Die in den Vorjahren festgestellten geringen Inflationsanstiege sind im Jahr 2022 deutlich auf im Durchschnitt 7,9 Prozent gestiegen. Die zum Jahresanfang 2022 noch geringen Zinssätze sind im Jahr 2022 ebenfalls deutlich gestiegen und werden nach Aussage von Fachleuten im Bereich von 4,5 bis 5,0 Prozent im vierten Quartal ihren Höchstwert erreichen.

Bedingt durch die Coronakrise und die damit einhergehenden Lieferschwierigkeiten ist es auch im Jahr 2022 zu Baupreissteigerungen bzw. zu Lieferschwierigkeiten gekommen. Auch der im Februar 2022 begonnenen Ukrainekrieg hat die Materiallieferschwierigkeiten und die damit verbundenen Kostensteigerungen verschärft. Hinzugekommen ist im Jahr 2022 noch die deutliche Verteuerung der Energiepreise, die die Baupreise nach oben getrieben haben.

Derzeit entspannt sich der Markt wieder etwas, da inzwischen Ersatzproduktionen und –lieferungen durchgeführt werden. Auch haben inzwischen viele Handwerksbetriebe ein geringeres Auftragsvolumen, da im Jahr 2022 viele Bauvorhaben aufgrund der hohen Baupreise storniert wurden, und somit wieder Kapazitäten haben.

Die Fachleute gehen davon aus, dass es bis zum Jahr 2024 zu einer Marktberuhigung kommen wird.

Wie sich die Situation hier weiterentwickelt, kann derzeit nicht seriös prognostiziert werden.

Durch die Bundesregierung und die Länder wurden zahlreiche Notprogramme und Fördermöglichkeiten geschaffen bzw. fortgeführt, um die negativen wirtschaftlichen Auswirkungen zu reduzieren.

Insbesondere die hohe Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum ist für die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH Anlass, die eingeschlagene Neubaustrategie projektweise zu überdenken und auf die jeweilige Situation (Baupreise, Verfügbarkeit von Handwerkern, Fördersituation) abzustimmen.

Dabei gilt es, angesichts eines etwa drei Jahre dauernden Zeitraums von der Bau-Idee bis zur Bau-Fertigstellung alle Rahmenbedingungen kontinuierlich zu analysieren und größtmögliche Flexibilität zu wahren.

Auch im Jahr 2022 konnte festgestellt werden, dass sich der Grundstückserwerb schwierig gestaltet, da eine Verknappung von Bauland aufgrund fehlender Neubauf Flächen, einhergehend mit teilweise stagnierenden hohen Preisen am Grundstücksmarkt, vorhanden war. Inzwischen zeichnen sich aber leichte Rückgänge der Kaufpreisvorstellung der Grundstückseigentümer ab, die Preise liegen aber weiterhin auf einem sehr hohen Niveau.

Die Gesellschaft setzt deshalb mit ihrem geplanten Bauprogramm wesentlich auf die Errichtung preisgünstiger, öffentlich geförderter Mehrgeschosswohnungen. Mit diesen zusätzlichen

Neubaumaßnahmen konnte bereits erreicht werden, dass sich der bislang angespannte Wohnungsmarkt langsam etwas beruhigt hat.

Zusammenfassend gilt für das Geschäftsjahr 2023 die Zielvorgabe, den Ausbau des Wohnraumangebotes insbesondere im preisgünstigen Mietsegment weiter voranzutreiben. Dazu werden das derzeit laufende geförderte Bauvorhaben „Stargarder Straße“ mit 161 Wohnungen in dem Jahr 2023 zur Bezugsfertigkeit gebracht. Das Investitionsvolumen, insbesondere zur Bezugsfertigstellung bzw. Planungsfortführung der weiteren Baumaßnahmen, beläuft sich in 2023 auf insgesamt rund 38,2 Mio. EUR.

Das geplante Ergebnis für 2023 mit TEUR 4.488 liegt um TEUR 483 unter dem in 2022 ausgewiesenen Ergebnis (TEUR 4.971). Erfolgswirksam zeigen sich hier vor allem die um TEUR 1.839 höheren Erlöse aus der Hausbewirtschaftung aufgrund der Neubezüge und Mieterhöhungen. Ergebnisbelastend werden gegenüber den in 2022 erreichten Werten vor allem um TEUR 702 höhere Personalkosten wegen Personalmehrung und Tarifierhöhung, neubaubedingt um TEUR 735 höhere Abschreibungen und um TEUR 778 höhere Zinsaufwendungen in der Planung berücksichtigt. Zudem fällt durch den Wegfall des Verlustvortrags für die Gewerbesteuer eine um TEUR 124 höhere Steuerbelastung an.

## **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.

#### **a. Liquiditätsrisiko**

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

#### **b. Risiko von Baupreissteigerungen**

Nachdem der Wohnungsneubau mehrere Jahre davon profitiert hat, dass Wohnimmobilien infolge der Finanzkrise als weitgehend sichere und werterhaltende Kapitalanlage gelten, hat das Jahr 2022 mit seiner sehr hohen Inflationsrate zu einer Verhaltensänderung in der Immobilienbranche geführt. Der Neubaubereich wurde aufgrund der hohen Baupreise teilweise

deutlich reduziert, so dass inzwischen auch die Baufirmen mit einem teilweise sehr hohen Auftragsrückgang zu kämpfen haben. Nach Meinung der Fachleute wird auch für das Jahr 2023 mit nach wie vor hohen Baupreisen zu rechnen sein, wobei bereits erste Anzeichen erkennen lassen, dass die Steigerungen reduziert werden.

Auch die noch im Jahr 2022 festgestellten Lieferschwierigkeiten, bedingt auch durch den Krieg in der Ukraine, flachen derzeit etwas ab, wobei in manchen Produktionszweigen noch Engpässe bestehen.

Die enorme Steigerung der Inflation im Jahr 2022, bedingt durch die teilweise massiven Preissteigerungen im Energiebereich, haben nach Ansicht der Experten in Zukunft geringere Auswirkungen, da viele neue Beschaffungswege geschaffen wurden bzw. im Aufbau sind, so dass die hohen Energiepreise des Vorjahres im Jahr 2023 nicht mehr erreicht werden dürften.

Bei der allgemeinen Entwicklung wird erwartet, dass im Jahr 2024 eine doch merkliche Beruhigung im Bereich der Baukosten erfolgen wird.

Diese bisherigen Baukostensteigerungen können derzeit bei freifinanzierten Wohnungen und öffentlich geförderten Wohneinheiten nicht mehr über höhere Mieten refinanziert werden, da die bei der Vermietung angesetzten ortsüblichen Vergleichsmieten bereits maximal ausgeschöpft sind bzw. nur eine geringe Steigerung zulassen.

Daher wird die Gesellschaft versuchen durch innovative Bauplanung, strategische Baukostensteuerung, den verstärkten Einsatz modularer bzw. serieller Bauweisen und Hinterfragung von Ausführungsstandards Maßnahmen ergreifen, um zukunftsweisende Ansätze zur Baukostendämpfung zu schaffen. Auch sollen innovative Heizsysteme umgesetzt werden, um den Haustechnikanteil zu reduzieren.

### **c. Negatives Zinsänderungsrisiko**

Eine Erhöhung des allgemeinen Zinsniveaus und somit ein Anstieg der Kosten der Baufinanzierungen können zunehmend negative Auswirkungen auf das Jahresergebnis der Gesellschaft haben. Die Gesellschaft hat daher Anfang 2022 aktiv das damals noch relativ günstige Zinsniveau genutzt, um langfristige Kredite zu erhalten. Derzeit geht die Fachwelt davon aus, dass in der zweiten Hälfte des Jahres 2023 die Bauzinsen bei ca. 5 Prozent liegen werden. Es wird aber auch erwartet, dass diese Grenze dann nicht mehr überschritten wird und längerfristig wieder leicht sinken wird.

### **d. Entfall/Neuaufgabe von Förderungen**

Durch die abrupte Aussetzung von KfW-Förderungen Anfang des Jahres 2022 sind derzeit keine Aussagen bezüglich einer Fördersicherheit in diesem Bereich zu treffen. Die Bayerische Regierung hat 2022 ihre Förderrichtlinien überarbeitet, um die Mehraufwendungen finanzierbar zu machen. Inzwischen hat die Bayerische Regierung eine nochmalige Änderung der Förderrichtlinien für das zweite Quartal 2023 in Aussicht gestellt, die eine deutliche Verbesserung der Fördersätze erwarten lässt.

Auch die Bundesregierung hält weiterhin an ihrem Ziel gemäß Koalitions-Papier fest, jährlich 400.000 Wohnungen (davon 100.000 öffentlich gefördert) errichten zu wollen. Hier wird auch eine nicht unerhebliche Förderung in Form von Zuschüssen und zinsgünstigen Darlehen erwartet damit das erklärte Ziel der Bundesregierung umgesetzt werden kann.

### **e. Risiko aus der Corona-Pandemie**

Nach dem erklärten Ende der Corona-Pandemie in Deutschland, das für Anfang April 2023 festgelegt wurde, wird hier die Risikobetrachtung für unsere Wohnungsbaugesellschaft eingestellt. Die letzten drei Jahre sind für uns teilweise sehr belastend gewesen, da hier viele

Einschränkungen in personeller Hinsicht stattgefunden haben. Die Situation konnte jedoch durch leichte Umbaumaßnahmen und Beschränkungen im Kontakt mit unseren Kunden unter Kontrolle gehalten werden. Auch wurde die allgemeine Situation genutzt die Digitalisierung unserer Gesellschaft massiv zu verstärken. Die finanziellen Folgen durch Mietausfälle waren nur geringfügig höher als vor der Pandemie und haben zu keiner spürbaren Auswirkung bei unserer Bilanz geführt.

#### **f. Risiko aus dem Ukraine-Krieg**

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Dieser kriegerische Akt hat teilweise zu deutlichen Einschnitten in das Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft geführt.

Von einer weiterhin vorherrschenden gesamtwirtschaftlichen eher eingetrübten Lage ist weiterhin auszugehen. Das Wirtschaftswachstum ist derzeit eher verhalten. Die Flucht der Ukrainer unter anderem nach Deutschland führte 2022 zu einem hohen Druck bei der Suche nach geeignetem Wohnraum und hat die vorhandene Anspannung auf dem Mietwohnungsmarkt spürbar verschärft. Es ist durch den noch laufenden Ukrainekrieg weiterhin von Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, schlechteren Finanzierungsbedingungen, geringer Investitionsbereitschaft und einer Kaufzurückhaltung auszugehen.

#### **g. CO<sup>2</sup> - Abgaben**

Die CO<sup>2</sup>-Abgaben wird seit 2022 anteilig vom Mieter und Vermieter je nach Gebäudedämmwert getragen. Die vorher noch angedachte Erhöhung der CO<sup>2</sup>-Abgaben von im letzten Jahr festgelegten 30 € auf 35 € pro Tonne wurde von der Bundesregierung auf 2024 verschoben, so dass im Jahr 2023 mit keiner Kostensteigerung gerechnet wird. Durch das Inkrafttreten der Energieeinsparungsverordnung zum 01. September 2022 kann damit gerechnet werden, dass die Verbräuche in der Regel leicht sinken werden, so dass im Jahr 2023 die CO<sup>2</sup>-Steuer etwas geringer ausfallen wird als 2022.

Auf Grund der bereits seit Jahren sukzessiv durchgeführten Umstellungen der Heizanlagen von Gas auf die derzeit noch CO<sup>2</sup>-neutrale Fernwärme, konnte hier teilweise bereits entgegengesteuert werden. Gerade bei neuen geplanten Wohngebäuden, wird durch innovative Heizsysteme, die mittels Wärmepumpen und Photovoltaik erzeugte Heizenergie, für einen CO<sup>2</sup>-neutralen Betrieb sorgen.

#### **h. Klimaneutralität**

Die Vorgaben der Bundesregierung zu einer Klimaneutralität bis 2045 beim Wohnungsbestand, stellt die Gesellschaft vor enorme Aufgaben. Hierzu haben wir uns 2021 entschieden der bundesweiten „Initiative Wohnen2050“ beizutreten. Weiterhin hat die Gesellschaft 2022 einen Klimaschutzmanager eingestellt, der derzeit eine Machbarkeitsanalyse und –studie für den Wohnungsbestand der GWG durchführt, um für die zweite Hälfte des Jahres 2023 einen verbindlichen Ablaufplan festzulegen zu können.

#### **Gesamtrisikoeinschätzung**

Die Umsetzung des umfangreichen Neubauprogramms stellt eine Herausforderung an die personelle und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Unternehmens dar. Die Gesellschaft ist sich daher ihrer unternehmerischen Verantwortung bewusst. Im Rahmen seines zielgerichteten, nachhaltigen Handelns legt das Unternehmen großes Augenmerk darauf, die Aspekte

der sozialen Verpflichtung mit den ökonomischen Erfordernissen und den ökologischen Anforderungen sowie dem baukulturellen Auftrag ausgewogen zu berücksichtigen.

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

### **III. Chancenbericht**

Die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem im preisgünstigen Segment – ist auf dem Ingolstädter Wohnungsmarkt nach wie vor hoch. Dies zeigt sich auch an den rund 2.250 bei der Gesellschaft vorgemerkten Wohnungsinteressenten.

Auch auf Grundlage der im letzten Jahr festgestellten positiven Bevölkerungsentwicklung in Ingolstadt wird laut Prognosen der Statistik der Stadt Ingolstadt ein weiterer Zuwachs der Ingolstädter Bevölkerung erwartet, so dass auch weiterhin mit einer höheren Nachfrage nach attraktivem Wohnraum gerechnet werden kann.

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

Dazu hat die Gesellschaft bereits in den vergangenen Jahren in umfassende Bestandserhaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen investiert, um auch in Zukunft den hohen Versorgungsauftrag zugunsten vieler Ingolstädter Bürgerinnen und Bürger mit einem insgesamt ansprechenden Wohnungsbestand zuverlässig leisten zu können. Zusätzlich wird die Gesellschaft weiterhin neuen, attraktiven und bezahlbaren Wohnraum errichten, um damit die langfristige Wachstumsentwicklung des Regionalzentrums Ingolstadt zu unterstützen.

### **IV. Gesamtaussage zur Unternehmenssituation und -entwicklung**

Die Gesellschaft konnte sich in der Vergangenheit aufgrund des attraktiven Immobilienbestandes sowie der vergleichsweise günstigen Mietkonditionen gut entwickeln. Die stabilen Ertragskennzahlen geben in Verbindung mit der hohen Finanzkraft der Gesellschaft die Möglichkeit, auch in einem herausfordernden Umfeld den finanziellen Raum für künftige Investitionen sicherzustellen.

Auch wenn die vorher aufgeführten Risiken für unsere Gesellschaft negative Auswirkungen bringen, werden die Einflüsse für unsere Gesellschaft und Immobilien keine bestandsgefährdenden Auswirkungen haben.

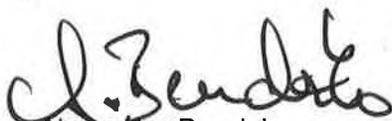
Die anhaltend hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bietet ausreichend Chancen, um die strategischen Volumen- und Ertragsziele zu erreichen. Weiterhin stellt die Ausrichtung an Nachhaltigkeitszielen sicher, dass die Gesellschaft, über die Einhaltung gesetzlicher Anforderungen hinaus, die Erwartungen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

## **D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten**

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

Ingolstadt, den 31. März 2023

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft  
Ingolstadt GmbH



Alexander Bendzko  
Geschäftsführer



## **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

An die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH, Ingolstadt

### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH, Ingolstadt – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2022 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH, Ingolstadt für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

### **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.



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

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

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

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

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

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

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



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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.



VdW Bayern

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- 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.

München, 14. Juni 2023

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

  
(Bernt)  
Wirtschaftsprüfer

  
(Unterrainer)  
Wirtschaftsprüfer



qualifiziert elektronisch  
signiert mit





## Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2022 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 2022 wurden in fünf 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 22.06.2022 abgehaltenen Gesellschafterversammlung wurde der Jahresabschluss 2021 festgestellt, die Verwendung des Bilanzgewinnes 2021 beschlossen und die Organe entlastet.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 und der Lagebericht für 2022 wurden von der VdW Bayern, Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Auftragsgemäß umfasste die Prüfung auch die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Haushaltsgrundsätzegesetz. Der Aufsichtsrat hat das Prüfungsergebnis in seiner Sitzung vom 29.06.2023 vom Abschlussprüfer entgegengenommen.

Nach eigener Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen. Er schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresabschluss zum 31.12.2022 festzustellen und den Lagebericht 2022 zu genehmigen. Der Aufsichtsrat schlägt entsprechend dem Vorschlag der Geschäftsführung vor, den Bilanzgewinn 2022 in Höhe von Euro 4.474.296,01 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 2022 aus.

Ingolstadt, 29.06.2023

Die Aufsichtsratsvorsitzende

Dr. Dorothea Deneke-Stoll  
Bürgermeisterin