





## Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

### Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2014

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	37.367.773,59		36.100.210,22
b) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	558.634,91		543.850,12
c) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	58.075,95		49.198,60
		37.984.484,45	36.693.258,94
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-147.671,53	425.887,35
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.243.276,35	1.004.968,59
4. Sonstige betriebliche Erträge		449.497,78	403.203,78
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		13.434.088,47	13.821.801,33
<b>Rohergebnis</b>		<b>26.095.498,58</b>	<b>24.705.517,33</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.734.973,59		5.303.204,54
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.609.178,79		1.506.589,26
davon für Altersversorgung	433.363,80		(405.521,19)
		7.344.152,38	6.809.793,80
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.087.425,75	7.336.326,32
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.873.884,34	1.749.075,98
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		1.408,00	1.448,34
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		23.840,28	27.908,13
davon Erträge aus der Abzinsung	22.334,80		(23.808,70)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		5.012.906,76	4.878.650,09
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung	39.545,02		(24.516,88)
<b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>3.802.377,63</b>	<b>3.961.027,61</b>
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		14.056,00	12.236,00
14. Sonstige Steuern		937.684,87	932.868,38
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>2.850.636,76</b>	<b>3.015.923,23</b>
<b>16. Einstellung in satzungsmäßige Rücklagen</b>		<b>285.063,68</b>	<b>301.592,32</b>
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>2.565.573,08</b>	<b>2.714.330,91</b>



# Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

## Anhang für das Geschäftsjahr 2014

---

### Allgemeine Angaben

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 gewählt.

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, sowie unter Fortführung nur steuerlich zulässiger Abschreibungen gemäß § 254 HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung bewertet. Von dem Wahlrecht zur Beibehaltung der niedrigeren steuerrechtlichen Wertansätze gemäß Art. 67 Abs. 4 S. 1 EGHGB wurde Gebrauch gemacht. Die Herstellungskosten umfassen auch anteilige Verwaltungskosten in Höhe von TEUR 236,6 (Vorjahr TEUR 298,6). Für Wohngebäude wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren und für Garagen von 20 Jahren zugrunde gelegt. Bei nach Eintritt der Steuerpflicht ab 1990 bis 2013 angeschafften oder fertiggestellten Wohngebäuden und Geschäftsgebäuden wurde grundsätzlich eine Nutzungsdauer von 50 Jahren für 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 zur Wohnumfeldverbesserung in Höhe von TEUR 324,4 (Vorjahr TEUR 1.457,5) wurden im Geschäftsjahr 2014 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. Geringwertige Vermögensgegenstände werden über fünf Jahre abgeschrieben und nach diesem Zeitraum als Abgang dargestellt.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

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

Zwischen Handels- und Steuerbilanz bestehen Abweichungen, die zu Steuerlatenzen führen. Der Ansatz der Immobilienbestände in der Steuerbilanz liegt über dem in der Handelsbilanz, weil in der steuerlichen Eröffnungsbilanz beim Übergang von der Steuerfreiheit nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in die unbeschränkte Steuerpflicht die Immobilienbestände mit dem Teilwert angesetzt wurden. Aus diesen Abweichungen resultieren im Wesentlichen auch die vorhandenen steuerlichen Verlustvorräte. 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 3,07 % ermittelt. Weiterhin werden die Richttafeln von Dr. Klaus Heubeck, sowie ein Anwartschaftstrend von 2% 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 2014**

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen							
	Anfangsstand	Zugang	Zuschüsse	Abgang	Umbuchungen	Endstand	Anfangsstand	Zuschreibung	Abschreibung des Geschäftsjahres	kumulierte Abschreibungen auf in Spalte 3 ausgewiesene Abgänge (-)	kumulierte Abschreibung auf in Spalte 4 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	626.195,80	61.203,11	0,00	17.871,58	0,00	669.527,33	495.274,92	0,00	57.784,89	17.860,58	0,00	535.199,23	134.328,10	130.920,88
<b>Sachanlagen</b>														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	408.683.888,29	14.746.802,30	324.377,18	1.020.193,20	19.244.488,44	441.330.608,65	148.575.516,90	0,00	7.659.279,51	116.006,20	-24.459,77	156.094.330,44	285.236.278,21	260.108.371,39
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.687.490,15	166.836,97	0,00	38,00	42.472,71	3.896.761,83	1.200.285,33	0,00	88.696,98	0,00	24.459,77	1.313.442,08	2.583.319,75	2.487.204,82
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.899.102,30	0,00	0,00	0,00	-1.540.235,29	358.867,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	358.867,01	1.899.102,30
Technische Anlagen und Maschinen	106.083,82	0,00	0,00	1.861,55	0,00	104.222,27	103.504,10	0,00	908,71	1.854,84	0,00	102.557,97	1.664,30	2.579,72
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.681.910,36	361.489,14	0,00	328.436,81	0,00	2.714.962,69	1.844.603,46	0,00	280.755,66	328.200,51	0,00	1.797.158,61	917.804,08	837.306,90
Anlagen im Bau	30.829.441,74	10.441.396,00	0,00	95.560,21	-15.337.918,36	25.837.359,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.837.359,17	30.829.441,74
Bauvorbereitungskosten	2.522.523,68	49.486,48	0,00	0,00	-2.408.807,50	163.202,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	163.202,66	2.522.523,68
	<b>450.410.440,34</b>	<b>25.766.010,89</b>	<b>324.377,18</b>	<b>1.446.089,77</b>	<b>0,00</b>	<b>474.405.984,28</b>	<b>151.723.909,79</b>	<b>0,00</b>	<b>8.029.640,86</b>	<b>446.081,55</b>	<b>0,00</b>	<b>159.307.489,10</b>	<b>315.088.495,18</b>	<b>298.686.530,55</b>
<b>Finanzanlagen</b>														
Sonstige Ausleihungen	303.518,25	20.389,23	0,00	90.895,01	0,00	233.012,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	233.012,47	303.518,25
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>451.340.154,39</b>	<b>25.847.603,23</b>	<b>324.377,18</b>	<b>1.554.856,36</b>	<b>0,00</b>	<b>475.308.524,08</b>	<b>152.219.184,71</b>	<b>0,00</b>	<b>8.087.425,75</b>	<b>463.922,13</b>	<b>0,00</b>	<b>159.842.888,33</b>	<b>315.465.835,75</b>	<b>299.120.969,68</b>

Als zum Verkauf bestimmte Grundstücke mit fertigen Wohnbauten wird fiduziarisches Treuhandvermögen von TEUR 1.803,9 (Vorjahr TEUR 1.803,9) ausgewiesen. Die Herausgabeverpflichtung an die ehemaligen Gesellschafter der Bau- und Baulandbeschaffungsgesellschaft mbH in Höhe von TEUR 1.463,7 (Vorjahr TEUR 1.463,7) ist unter den sonstigen Verbindlichkeiten passiviert.

Gegenüber Gesellschaftern bestehen Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von TEUR 43,9 (Vorjahr: TEUR 0,0), Forderungen aus Betreuungstätigkeit in Höhe von TEUR 75,9 (Vorjahr: TEUR 249,8) und Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 77,4 (Vorjahr: TEUR 36,6), sowie sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 50,00).

In den sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen Rückstellungen für Altersteilzeit in Höhe von TEUR 302,8 (Vorjahr TEUR 428,5), Rückstellungen für übrige Personalkosten in Höhe von TEUR 447,5 (Vorjahr TEUR 449,0), Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung in Höhe von TEUR 116,0 (Vorjahr TEUR 124,9), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen TEUR 511,0 (Vorjahr TEUR 0,0) sowie Rückstellungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von TEUR 117,6 (Vorjahr TEUR 114,0) enthalten.

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

Position	Vorjahr	Geschäftsjahr
	EURO	EURO
	31.12.2013	31.12.2014
	EURO	EURO
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	76.342.193,64	77.514.397,75
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.982.373,72	22.450.090,63
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	925,81	3.069,63
Sonstige Verbindlichkeiten	1.223.249,63	1.225.442,11
<b>Gesamt:</b>	<b>94.548.742,80</b>	<b>101.193.000,12</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	zwischen 1 und 5 Jahre  EURO	über 5 Jahre  EURO	EURO	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	198.056.272,29	4.933.785,84	20.546.628,88	172.575.857,57	197.753.026,26	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	35.836.293,11	24.930.363,53	1.129.015,52	9.776.914,06	10.438.183,46	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	11.240.249,60	11.240.249,60	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	63.857,37	19.356,38	44.500,99	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.260.639,59	3.260.639,59	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	1.761.023,46	1.761.023,46	0,00	0,00	0,00	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>250.218.335,42</b>	<b>46.145.418,40</b>	<b>21.720.145,39</b>	<b>182.352.771,63</b>	<b>208.191.209,72</b>	

\* GPR = Grundpfandrechte

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

Die Umsätze gliedern sich im Geschäftsjahr 2014 nach § 285 Nr. 4 HGB wie folgt: Hausbewirtschaftung TEUR 37.367,8 (Vorjahr TEUR 36.100,2), Betreuungstätigkeit TEUR 558,6 (Vorjahr TEUR 543,9) und sonstige Umsatzerlöse TEUR 58,1 (Vorjahr TEUR 49,2).

Das Ergebnis wurde im Geschäftsjahr durch Anlagenabgangsgewinne in Höhe von TEUR 115,3 und Anlagenabgangsverluste von TEUR 41,3 beeinflusst.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 0,2 (Vorjahr TEUR 0,0) enthalten.

Das Ergebnis wurde im Geschäftsjahr durch Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von TEUR 14,1 (Vorjahr TEUR 12,2) belastet.

## **Sonstige Angaben**

### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

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

Aus dem in 2013 abgeschlossenen Mietvertrag für das gemeinsam mit mehreren städtischen Töchtern eröffnete Kundencenter fallen bis zum 31.12.2022 jährliche Mieten in Höhe von TEUR 114,0 an, denen Untervermietungserträge in Höhe von jährlich TEUR 93,8 gegenüberstehen.

Im Jahr 1994 wurde ein Darlehen im 3. Förderweg in Höhe von TEUR 2.261 baukostenmindernd verbucht. Für dieses leistungsfreie Darlehen kann bei Nichteinhaltung der im Darlehensvertrag genannten Verpflichtungen bis zum Jahr 2015 ein Rückzahlungsanspruch entstehen. Zusätzlich wurden ab dem Jahr 2004 zins- und tilgungsfreie Darlehen in Höhe von TEUR 92,3 von der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt für den behindertengerechten Umbau von Bädern ausgereicht. Auch diese Darlehen wurden baukostenmindernd verbucht, unter der Voraussetzung, die bestehenden Belegungsbindungsfristen einzuhalten.

Ferner bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen für Erbbauzinszahlungen bei 21 Objekten. Die Summe der bestehenden Erbbauzinszahlungen bis zum Jahr 2088, welche durch Mieterträge gedeckt sind, beträgt TEUR 41.151,3 (Vorjahr TEUR 41.795,1). Davon entfallen auf die Gesellschafterin Stadt Ingolstadt TEUR 27.858,5. Im kommenden Geschäftsjahr sind Erbbauzinsen von TEUR 702,6 zu leisten.

Die Gesellschaft ist aufgrund der begonnenen Investitionen und der daraus sich ergebenden Folgeinvestitionen in den Bestand finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 48.063,0 eingegangen.

### **Gesamthonorar des Abschlussprüfers**

Für den Abschlussprüfer wurden für Abschlussprüfungsleistungen für das Geschäftsjahr 2014 TEUR 29,8 (Vorjahr TEUR 27,1) als Aufwand erfasst.

### **Belegschaft**

Die Gesellschaft beschäftigt im Geschäftsjahr 2014 durchschnittlich 105 Arbeitnehmer in Vollzeit und 58 Mitarbeiter in Teilzeit sowie 9 Auszubildende.

**Aufsichtsrat**

Vorsitzender  
Dr. Christian Lösel

Oberbürgermeister der Stadt Ingolstadt

Stellvertretende Vorsitzende  
Albert Wittmann  
Johann Stachel

Bürgermeister der Stadt Ingolstadt  
Stadtrat, Spenglermeister, Gas- und Wasser-  
installateurmeister

Franz Eisenmann  
Brigitte Fuchs  
Christina Hofmann  
Petra Kleine  
Werner Neuhold

Steuerberater  
Stadträtin, Hausfrau  
Stadträtin, Lehrerin  
Stadträtin, selbständig  
Leiter Finanz- und Rechnungswesen / Risikomanagement  
AUDI AG

Dieter Seehofer  
Thomas Thöne

Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Ingolstadt  
Stadtrat, Sozialsekretär

Die Bezüge des Aufsichtsrates betragen im Geschäftsjahr 2014 TEUR 39,5.

**Geschäftsführung**

Peter Karmann

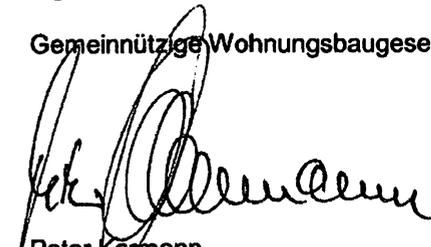
Auf die Nennung der Gesamtbezüge der Geschäftsführung wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

**Ergebnisverwendung**

Es wird vorgeschlagen den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2014 von EURO 2.565.573,08 den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Ingolstadt, 31. März 2015

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH



Peter Karmann  
Geschäftsführer



**Lagebericht**  
**der**  
**Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH**  
**Minucciweg 4 in 85055 Ingolstadt**  
**für das Geschäftsjahr 2014**

Gliederung:

- A. Gesellschafterstruktur und Aufgaben des Unternehmens**
  
- B. Wirtschaftsbericht**
  - I. Branchenbezogene Rahmenbedingungen
  - II. Geschäftsverlauf
    - 1. Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbesitzes
    - 2. Bestandsveränderungen in 2014
    - 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. Nachtragsbericht**
  
- D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht**
  - I. Prognosebericht
  - II. Risikobericht
    - 1. Risikomanagementsystem
    - 2. Risiken
  - III. Chancenbericht
  - IV. Gesamtaussage

## A. Gesellschafterstruktur und Aufgaben des Unternehmens

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

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

Die Aufgabenfelder des Unternehmens umfassen folgende Kernbereiche:

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

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

## B. Wirtschaftsbericht

### I. Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Der Wohnungsbau in **Deutschland** hat auch im Berichtsjahr 2014 den bereits in 2009 begonnenen positiven Trend weiter fortgesetzt. Von Januar bis Dezember 2014 wurde der Bau von 284.851 Wohnungen genehmigt und zählte damit um 5,4 % oder 14.487 Wohnungen mehr als im Jahr 2013.

Auch in **Bayern** ist entsprechend den aktuellen Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung ein weiterer Anstieg bei den Wohnungsbaugenehmigungen festzustellen. In 2014 wurden Baugenehmigungen für 51.321 neue Wohnungen erteilt, das sind 3,5 % mehr als im Vorjahr 2013 mit 49.574 genehmigten neuen Wohnungen.

Innerhalb der **Region 10** konnte ein steigendes Niveau bei den Baugenehmigungen für neue Wohnungen verzeichnet werden. Mit 3.368 Baugenehmigungen in 2014 lag dieser Wert um insgesamt 378 Einheiten über dem Vorjahreswert mit 2.990 Baugenehmigungen.

Während in den umliegenden Landkreisen Eichstätt, Neuburg und Pfaffenhofen ein 10,5 %iger Anstieg auf 2.006 Genehmigungen zu verzeichnen war, stieg in **Ingolstadt** in 2014 die Zahl der Baugenehmigungen für neue Wohnungen gegenüber dem Vorjahr um 15,9

% auf 1.362 Baugenehmigungen. In Ingolstadt herrscht immer noch ein angespannter Wohnungsmarkt vor; die mittlerweile auf Rekordhöhe angestiegenen Bauaktivitäten tragen jedoch allmählich zur Marktentspannung bei.

Dabei hat insbesondere der Bau von neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an Zuwachs gewonnen. Während bei den genehmigten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ein Anstieg um 28 Einheiten auf 272 Baugenehmigungen zu verzeichnen war, ist die hohe Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von 931 Einheiten aus dem Jahr 2013 weiter auf 1.090 genehmigte Wohnungen in 2014 angestiegen.

Unverändert wie auch schon im Vorjahr sorgen in Ingolstadt hervorragende wirtschaftliche Rahmenbedingungen wie z. B. die niedrigste Arbeitslosenquote aller deutschen Großstädte für einen vermehrten Zuzug in die Stadt. So weist das Melderegister für die Stadt Ingolstadt zum 31.12.2014 mittlerweile exakt 131.740 Einwohner aus. Gegenüber 129.628 gemeldeter Personen zum Vorjahreszeitpunkt bedeutet dies einen Nettozuwachs von mehr als 2.100 Neubürgern.

Die damit verbundene starke Nachfrage spiegelt sich in einem hohen Mietpreisniveau wider. Alle Mietmarktsegmente verzeichnen erneut steigende Werte.

## II. Geschäftsverlauf

### 1. Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbesitzes

Der Geschäftsumfang des Unternehmens erstreckt sich in seiner wichtigsten **Kernaufgabe** auf die **Bewirtschaftung des Immobilienbesitzes** zur dauerhaften Werterhaltung und Ertragssicherung sämtlicher Mietobjekte.

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

	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>
Mietwohnungen	6.588	6.638	6.816
davon			
öffentlich gefördert	3.571	3.614	3.742
freifinanziert	3.017	3.024	3.074
nicht vermietet	0	22	36
Wohnplätze für Studenten	26	26	26
gewerbliche Einheiten	55	61	67
Garagen und Tiefgaragenplätze	2.723	2.768	2.898
oberirdische Stellplätze	1.988	1.970	2.031
Gesamtmietfläche in m <sup>2</sup>	418.369	424.693	436.341

Mit insgesamt 6.816 Mietwohnungen ist die Gesellschaft größter Wohnungsanbieter in Ingolstadt. Die Vergabe der 3.742 preisgebundenen Mietwohnungen erfolgt durch die Gesellschaft in enger Abstimmung mit dem städtischen Wohnungsamt. Daneben verfügt das Unternehmen über 3.074 nicht preisgebundene Wohnungen, die ohne Zugangsbeschränkungen angemietet werden können.

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

## 2. Bestandsveränderungen in 2014

Die Gesellschaft bewirtschaftet zum Stichtag 31.12.2014 insgesamt 6.816 Mietwohnungen. Gegenüber dem Vorjahresendbestand mit 6.638 Wohnungen hat sich der Bestand per Saldo um 178 Einheiten erhöht.

Folgende Veränderungen wurden vorgenommen:

Wohnungseinheiten (WE) zum 31.12.2013			6.638 WE
abzüglich			
Bestandsminderung wegen	Nutzungsänderung Minucciweg 10	2 WE	
	Nutzungsänderung Proviantstraße 10	4 WE	
	Zusammenlegung von WE		
	Goldknopfgasse 2	1 WE	
	Verkauf Griesbadgasse 23	6 WE	- 13 WE
zuzüglich			
Neubaufertigstellung	Luise-Rinser-Straße 1, 3	11 WE	
	Viehmarktplatz 15	13 WE	
	Permoserstraße 41, 43	24 WE	
	Gerhart-Hauptmann-Straße 1a, 1b, 1c	37 WE	
	Nürnberger Straße 51	53 WE	
	Am Franziskanerwasser 17	14 WE	
Zuerwerb	Weningstraße 35	39 WE	+ 191 WE
Wohnungsendbestand zum 31.12.2014			<u>6.816 WE</u>

Die Wohnungen der Bauvorhaben an der Permoserstraße 41, 43 sowie an der Gerhart-Hauptmann-Straße 1a, 1b, 1c, an der Nürnberger Straße 51 und schließlich das Gebäude Am Franziskanerwasser 17 konnten im Rahmen der staatlichen Wohnungsbauförderung in 2014 errichtet und vollständig bezogen werden. Ferner erfolgte zu Beginn des Jahres 2014 der Bezug von 24 Mietwohnungen in den Wohngebäuden Luise-Rinser-Straße 1, 3 und Viehmarktplatz 15. Diese Maßnahme betrifft den IV. Bauabschnitt der freifinanzierten Mietwohnanlage „An der Donau“.

Zur Abrundung des Immobilienbestandes hat die Gesellschaft mit Kaufvertrag vom 13.12.2013 ein bebautes Grundstück mit 2.532 m<sup>2</sup> an der Weningstraße 35 erworben. Besitz, Nutzen und Lasten sind im Geschäftsjahr 2014 übergegangen. Dieses Grundstück ist mit einem 8-geschossigen Wohngebäude sowie mit Fertiggaragen bebaut und schließt sich unmittelbar an das Grundstück Südliche Ringstraße 40, welches bereits im Jahr 2013 erworben wurde, an. Beide Grundstücke zusammen dienen der Erweiterung des Wohnungsbestandes. Dazu wird das 8-geschossige Hochhaus im Zeitraum September 2014 bis April 2015 zu einem Appartementhaus mit 39 Wohneinheiten umgebaut. Die weiteren Grundstücksflächen werden in 2015 im Rahmen eines Architektenworkshops zur Neubebauung mit ca. 190 Wohnheimplätzen in den kommenden Jahren überplant.

### 3. Neubautätigkeit

Aufgrund der unverändert hohen Wohnungsnachfrage insbesondere nach preisgünstigem Wohnraum hat sich der **Mietwohnungsneubau** zum derzeit stärksten Tätigkeitsbereich innerhalb der **Kernaufgaben** der Gesellschaft entwickelt.

Mit dem am Jahresanfang 2014 festgelegten Neubauprogramm von rund 540 geplanten Mietwohnungen, die im Zeitraum von 2014 bis 2017 errichtet werden sollen, wird die Gesellschaft einen wichtigen Beitrag zur aktuellen und preisgünstigen Wohnversorgung der vielen vorgemerkten Mietinteressenten leisten.

Insgesamt betrachtet war das Jahr 2014 stark geprägt von der umfangreichen Neubautätigkeit und den ergänzenden weiteren baulichen Aktivitäten. So ist es der Gesellschaft in 2014 gelungen, eine ganze Reihe von Großprojekten für konkrete Nutzergruppen zum Abschluss zu bringen, gleichzeitig laufende Bauprogramme planmäßig weiterzuführen und zusätzlich neue Bauprojekte aufzunehmen. Dabei liegt der Schwerpunkt auf der Erstellung von 250 öffentlich geförderter, preisgünstiger Mietwohnungen sowie knapp 130 Jugendwohnheimplätzen für Auszubildende und Praktikanten.

#### **Im Bau befindliche Wohnungsneubauten zum 31.12.2014:**

An der Donau, V. BA	15 Wohnungen	1 Tiefgarage
Hinterangerstraße, I. BA	37 Wohnungen	10 Gewerbeeinheiten mit TG
Hinterangerstraße, II. BA	44 Wohnungen	
Peisserstraße, I. BA	110 Wohnungen	1 Gewerbeeinheit mit TG
Peisserstraße, II. BA	80 Wohnungen	2 Gewerbeeinheiten mit TG
<u>Wohnen für Alleinerziehende, Ingolstadt</u>	<u>12 Wohnungen</u>	
Gesamt	298 Wohnungen	13 Gewerbeeinheiten 4 Tiefgaragen

#### **Neubaumaßnahmen in Planung für die Jahre 2015 bis 2018:**

An der Donau, VI. BA	55 Wohnungen	1 Tiefgarage
Goethestraße 75 – 83, X. BA	25 Wohnungen	
Prinz-Leopold-Straße 1	35 Wohnungen	1 Tiefgarage
<u>Nähe Wenigstraße 35</u>	<u>130 Wohnungen</u>	
Gesamt	245 Wohnungen	2 Tiefgaragen

Mit Ausnahme der Wohnanlagen „An der Donau“ und „Hinterangerstraße“, dem Wohnen für Alleinerziehende sowie der Maßnahme Nähe Wenigstraße 35 findet bei allen weiteren aufgeführten Maßnahmen eine Mitfinanzierung durch staatliche Wohnungsbaufördermittel statt. Infolge der Abwicklung und Fertigstellung der Neubauplanungen für die vorgenannten 543 Mietwohnungen bis zum Jahr 2018 hat die Gesellschaft dann nahezu alle derzeit vorhandenen Grundstücksvorräte bebaut. Für alle vorgenannten Neubauproduktionsmaßnahmen wird die Gesellschaft im Zeitraum 2015 bis 2018 insgesamt rund EUR 80,8 Mio. einsetzen.

### 4. Modernisierungstätigkeit

Im Rahmen der **Modernisierungstätigkeit** wird die Gesellschaft die umfassende bauliche und energetische Gebäudesanierung am Objekt Minucciweg 2 bis Anfang 2015 beenden. Bereits abgeschlossen wurde in 2014 die Aufwertung der Außenanlagen im Wohngebiet

Keplerstraße/Kopernikusstraße als letzte Wertverbesserungsmaßnahme im Sanierungsgebiet „Soziale Stadt – Piusviertel“.

Begonnen wurde dagegen in 2014 der Umbau des Ende 2013 erworbenen Gebäudes an der Wenningstraße 35. Hier entstehen auf acht Geschossen insgesamt 39 modern gestaltete Einzelappartements für junge Menschen in Ausbildung oder in einem Praktikantenverhältnis. Weiterhin hat die Gesellschaft in 2014 das ebenfalls in 2013 erworbene, unbewohnte Gebäude Südliche Ringstraße 40 im Rahmen einer auf fünf Jahre befristeten Zwischennutzung zur Unterbringung von Asylbewerbern ertüchtigt.

Für alle vorgenannten Modernisierungsmaßnahmen hat die Gesellschaft in 2014 insgesamt rund 2,24 Mio. Euro eingesetzt.

## **5. Betreuungstätigkeit**

Die Gesellschaft hat in 2014 im Rahmen der **Verwaltungsbetreuung** für zwei Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) insgesamt 32 Wohnungen und 33 Garagen verwaltet. Gleichzeitig wurden für Dritte 33 Wohnungen, 16 Garagen und Tiefgaragen-Stellplätze einschließlich vier oberirdischer Stellplätze, betreut.

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

Unverändert wurden im Geschäftsjahr 2014 die technischen Betreuungsleistungen der Gesellschaft innerhalb des Bürgerkonzerns der Stadt Ingolstadt weitergeführt. Neben der Baubetreuung für das neue Pflegeheim am Standort beim Ingolstädter Klinikum führte die Gesellschaft für die Heilig-Geist-Spital-Stiftung deren technischen Gebäudeunterhalt durch. Gleichfalls betreut die Gesellschaft die Liegenschaften des Peter-Steuart-Heims.

Im Zuge der Sanierungstätigkeit führt die Gesellschaft für die Stadt Ingolstadt Geschäftsbesorgungen in den Sanierungsgebieten „Soziale Stadt – Konradviertel und Augustinviertel“ durch. Hierfür bilden die ab 01.11.2006 für zunächst fünf Jahre abgeschlossenen Sanierungsträgerverträge die entsprechende Grundlage. Diese beiden Verträge wurden zwischenzeitlich bis einschließlich 31.12.2015 verlängert.

Ferner hat die Gesellschaft ab dem Zeitpunkt des Verkaufs des Gebäudes Griesbadgasse 23 an die Bürgerstiftung Ingolstadt die Vollbetreuung der 6 Wohneinheiten übernommen.

## **6. Gesamtschau**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014 hat die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH ihren Wachstumskurs weiter fortgesetzt. Die Gesellschaft konnte alle für 2014 geplanten Neubaumaßnahmen termingerecht fertigstellen und mit einem Nettozuwachs von 178 Wohnungen ihren Wohnungsbestand auf insgesamt 6.816 Einheiten erhöhen. Trotz einer mittlerweile auf Rekordhöhe angestiegenen Wohnungsbautätigkeit in Ingolstadt gelang es der Gesellschaft ihren Marktanteil mit knapp 11 %, gemessen an den insgesamt 63.623 in Ingolstadt zum 31.12.2014 statistisch erfassten Wohnungen, unverändert zu halten.

Von den fertiggestellten Neubauwohnungen (152 Mietwohnungen) wurden 128 Wohnungen im Rahmen der öffentlichen Wohnungsbauförderung durch den Freistaat Bayern mitfinanziert. Die günstigen Anfangsmieten dieser geförderten Neubaumaßnahmen in einer Bandbreite von Euro 5,50 bis Euro 7,50 je Quadratmeter Wohnfläche monatlich, aber auch

moderate Mietpreissteigerungen während des Geschäftsjahres 2014 bei den Bestandswohnungen haben dazu beigetragen, dass die durchschnittliche monatliche Unternehmens-Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche mit Euro 4,72 (Vorjahr Euro 4,50) deutlich unter der Durchschnittsmiete der insgesamt 456 im Verband Bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. zusammengeschlossenen Mitgliedsunternehmen mit Euro 5,56 liegt.

Im Zuge der dynamischen Bestandsentwicklung erhöhten sich die Umsatzerlöse der Gesellschaft auf rund TEUR 37.984,5 (36.693,2) und trugen im Wesentlichen mit den anderen aktivierten Eigenleistungen zur Betriebsleistung mit TEUR 39.529,6 (38.527,3) bei. Obwohl sich die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung aufgrund gesunkener Heizkosten leicht reduzierten, haben gestiegene Personalkosten, höhere Abschreibungen, Mehrkosten bei den betrieblichen Aufwendungen und höhere Zinsaufwendungen infolge von Darlehensneuaufnahmen neben nahezu gleichbleibenden Ertrag- und Sonstige Steuern dazu geführt, dass der gesamte Betriebsaufwand einschließlich Zinsergebnis in 2014 auf TEUR 36.679,0 (35.511,4) angestiegen ist.

Das Jahresergebnis der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft erreichte so im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014 einen Wert von TEUR 2.850,6 (3.015,9).

Damit liegt das Jahresergebnis unterhalb der Prognose 2014 mit TEUR 3.100,0. Wesentliche Gründe für das Abweichen sind zum einen höhere Abschreibungen mit rund TEUR 144,5 für ein ursprünglich mit Abbruchabsicht erworbenes Gebäude, das im Rahmen einer fünfjährigen Zwischennutzung als Unterkunft für Asylbewerber ertüchtigt wurde und zum anderen Mehrabschreibungen in Höhe von TEUR 51,5 aufgrund der Verkürzung auf eine wirtschaftliche Nutzungsdauer von 50 auf 40 Jahren bei ab 2014 angeschafften oder fertiggestellten Wohngebäuden.

Trotz erneut gestiegener Investitionen mit TEUR 25.847,6 (25.328,3) und dem reduzierten Jahresergebnis mit TEUR 2.850,6 (3.015,9) hat die Gesellschaft einen höheren Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit erwirtschaftet. Mit TEUR 11.121,2 (10.234,4) unterstreicht er die Finanzkraft des Unternehmens.

Die Gesamtkapitalrendite erreichte 2,4 (2,5) Prozent. Die Eigenkapitalrendite lag mit 3,7 (4,1) Prozent innerhalb des strategischen Zielkorridors von 3,5 bis 4,0 %.

Die Belegschaft der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft hat sich jeweils zum Jahresende mit 166 (167) Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern nur geringfügig verändert. Im Hinblick auf die deutliche Bestandserweiterung mit rund 900 Mietwohnungen bis zum Jahr 2020 hatte die Gesellschaft bereits in 2013 begonnen, qualifiziertes Fachpersonal einzustellen. Die volle Jahresauswirkung von Neueinstellungen auch durch die Übernahme von Auszubildenden in Verbindung mit der Wiederbesetzung frei gewordener Arbeitsplätze sowie Tarifierhöhungen und Höhergruppierungen haben insofern zur Steigerung der Personalkosten geführt.

### **III. Wirtschaftliche Lage**

#### **1. Ertragslage**

Die **Umsatzentwicklung** der Gesellschaft hat folgenden Verlauf genommen:

Die Umsatzerlöse (einschließlich der Bestandsveränderungen zu den noch abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten) sind in 2014 um TEUR 717,7 auf TEUR 37.836,8 angestiegen. Dieser Anstieg setzt sich im Wesentlichen zusammen aus höheren Mieterlösen um TEUR 1.267,6, begründet durch Neubaubezüge (rund 50 %) und Mietpreisanpassungen als auch durch die Verminderung der Bestandsveränderung auf Betriebskosten um TEUR 573,6.

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

Für erbrachte Eigenleistungen bei den Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen wurde vor allem aufgrund verstärkt eigendurchgeführter Badsanierungsarbeiten eine Wertschöpfung von insgesamt TEUR 1.243,3 (Vorjahr TEUR 1.005,0) aktiviert.

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich im Geschäftsjahr 2014 um TEUR 46,3 auf TEUR 449,5. Dies beruht auf einem erzielten Verkaufserlös des Wohngebäudes Griesbadgasse 23 mit TEUR 105,8. Darüber hinaus sind Kostenerstattungen in Höhe von TEUR 125,2 (Vorjahr TEUR 127,9) für Sanierungsträgerleistungen in den Gebieten „Soziale Stadt Augustinviertel und Konradviertel“ enthalten. Die verschiedenen sonstigen Erträge sind im Vergleich zum Vorjahr von TEUR 230,1 um TEUR 73,7 auf insgesamt TEUR 156,4 gesunken. Dies resultiert im Wesentlichen aus der im Vorjahr enthaltenen Auflösung einer grundbuchrechtlich gesicherten Rentenschuld.

Die Senkung bei den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung um TEUR 387,7 auf insgesamt TEUR 13.434,1 in 2014 ist insbesondere auf den Rückgang der Heizkosten um TEUR 605,8 auf TEUR 5.268,2 zurückzuführen. Die ferner enthaltenen Fremdkosten für Instandhaltungsmaßnahmen haben sich dagegen um TEUR 163,5 auf TEUR 2.814,5 erhöht.

Die Personalkosten sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 534,4 auf TEUR 7.344,2 angestiegen. Dies beruht im Wesentlichen auf der Wiederbesetzung von frei gewordenen Arbeitsplätzen, der Übernahme von zwei Auszubildenden in ein Angestelltenverhältnis, Arbeitszeiterhöhungen von Teilzeitkräften sowie auf tariflich begründeten Steigerungen. Sowohl in Anbetracht der umfangreichen zu leistenden Neubaufgaben und der daraus resultierenden deutlichen Bestandserweiterung als auch im Hinblick auf technisch ausgerichtete gesetzliche Vorgaben hat die Gesellschaft planmäßig in 2014 begonnen, den Mitarbeiterbestand durch fachlich qualifiziertes Personal zu ergänzen.

Die umfangreichen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen bedingten einen Anstieg sowohl bei den Abschreibungen um TEUR 751,1 auf TEUR 8.087,4 als auch beim Zinsaufwand um TEUR 134,2 auf TEUR 5.012,9.

Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ sind um TEUR 124,8 auf insgesamt TEUR 1.873,9 angestiegen. Aufwendungen für Rechtsberatung infolge von Rechtsstreitigkeiten sowie der Einsatz von Trainees begründen im Wesentlichen den Anstieg.

Nach Abzug der Steuern auf den Grundbesitz (Grundsteuer), der Kfz-Steuern sowie der Steuern vom Einkommen und Ertrag von zusammen TEUR 951,7 (Vorjahr TEUR 945,1) verbleibt schließlich ein Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2014 in Höhe von TEUR 2.850,6.

## 2. Vermögenslage

Die Vermögenslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten folgendes Bild:

<b>Vermögensstruktur</b>	<u>2012</u> TEUR	<u>2013</u> TEUR	<u>2014</u> TEUR
Langfristiges Anlagevermögen	282.695,0	299.121,0	315.465,8
Verkaufsobjekte	1.838,9	1.838,9	1.838,9
Abgegrenzte Heiz-/Betriebskosten	8.453,0	8.878,9	8.731,2
Vorräte, Forderungen, Abgrenzungen	2.282,1	1.882,1	1.595,3
<u>Liquide Mittel</u>	<u>79,2</u>	<u>976,0</u>	<u>3.115,6</u>
Gesamtvermögen - Bilanzsumme	295.348,2	312.696,9	330.746,8

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr von TEUR 312.696,9 per Saldo um TEUR 18.049,9 auf insgesamt TEUR 330.746,8 investitionsbedingt erhöht.

Neben dem Zugang weiterer wohnungswirtschaftlicher EDV-Programme mit TEUR 61,2 und nach Abzug von Abgängen und der planmäßigen Abschreibung in Höhe von zusammen TEUR 57,8 ist die Bilanzposition „Immaterielle Vermögensgegenstände“ mit einem Restbuchwert von TEUR 134,3 in der Bilanz angesetzt.

Das Sachanlagevermögen stieg investitionsbedingt in 2014 um TEUR 16.412,0 (5,5 %) auf TEUR 315.098,5. Den Investitionen von TEUR 25.766,0 stehen vereinnahmte Zuschüsse von TEUR 324,4, Abschreibungen von TEUR 8.029,6 sowie Abgänge zu Restbuchwerten von TEUR 1.000,0 gegenüber.

Die Verkaufsobjekte betreffen eine zum Verkauf bestimmte Tiefgarage mit 10 Stellplätzen sowie das aufgrund einer fiduziarischen Treuhänderschaft verwaltete und zum Verkauf bestimmte Grundstück Esplanade 29 (Gesundheitsamt). Demgegenüber stehen kurzfristige Verbindlichkeiten aus dem schuldrechtlichen Herausgabeanspruch an die Treugeber in Höhe von TEUR 1.463,7.

## 3. Finanzlage

### 3 a. Kapitalstruktur

Für die Kapitalstruktur der Gesellschaft ergibt sich folgendes Bild:

<b>Kapitalstruktur</b>	<u>2012</u> TEUR	<u>2013</u> TEUR	<u>2014</u> TEUR
Eigenmittel	72.398,0	75.413,9	78.264,5
Langfristiges Fremdkapital	168.523,5	177.936,5	182.352,8
Mittelfristiges Fremdkapital	16.826,8	27.600,0	21.720,1
Sonstiges kurzfristiges Fremdkapital	37.599,9	31.746,5	48.409,4
Gesamtkapital - Bilanzsumme	295.348,2	312.696,9	330.746,8

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Gesellschaft verfügt mit einem Eigenmittelanteil zum 31.12.2014 in Höhe von TEUR 78.264,5 und mit einer Quote von 23,66 % an der Bilanzsumme über eine branchenübliche, angemessene Eigenkapitalausstattung. Die

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen.

### 3 b. Finanzierung

Die Erhöhung des langfristigen Fremdkapitals resultiert korrespondierend aus Darlehensvalutierungen für die Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Der Mittelbedarf für die Investitionstätigkeit (TEUR 23.115,0) und für die planmäßigen Kredittilgungen (TEUR 4.818,8) konnte in Höhe von TEUR 11.121,2 über Zuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit gedeckt werden. Zur weiteren Finanzierung wurden Neukreditaufnahmen von TEUR 18.952,1 erforderlich. Der Kreditbestand stieg damit gegenüber dem Vorjahr um TEUR 14.133,5 auf TEUR 233.892,6.

### 3 c. Liquidität

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgungen in Höhe von TEUR 6.302,4, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit mit TEUR 23.115,0 und Abflüssen aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR 18.952,1 zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Zufluss von Zahlungsmitteln in Höhe von TEUR 2.139,5. Der zum 31.12.2014 verbleibende Finanzmittelbestand beträgt insgesamt TEUR 3.115,3.

Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist zufriedenstellend, es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen unverändert ausreichend Kreditlinien zur Verfügung. So war der bestehende Kreditrahmen in Höhe von TEUR 4.000,0 zum Bilanzstichtag 31.12.2014 nicht beansprucht.

Die Zahlungsbereitschaft der Gesellschaft war im Berichtsjahr jederzeit gegeben und ist auch für die Zukunft gesichert. Die Finanzverhältnisse der Gesellschaft sind geordnet.

## IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

<b>Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</b>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>
Gesamtkapitalrentabilität in %	2,74	2,52	2,38
Eigenkapitalquote in %	24,51	24,12	23,66
Eigenkapitalrentabilität in %	4,60	4,08	3,71
Durchschnittliche Wohnungsmiete in EUR/m <sup>2</sup> /mtl.	4,43	4,50	4,72
Mietausfallquote in %	1,03	1,37	1,75
Leerstandsquote in % (Abbruch, Sanierung)	0,00	0,33	0,63
Fluktuationsquote in %	4,92	5,27	5,60
Instandhaltungskosten in EUR je m <sup>2</sup> Mietfläche	10,98	11,66	12,11

## Organisationsstruktur

(Stand jeweils zum 31.12.)	2013		2014	
	gesamt	davon Teilzeit	gesamt	davon Teilzeit
Verwaltungsangestellte	70	16	73	18
Beschäftigte in Regiebetrieben	61	2	58	3
Hauptamtliche Beschäftigte zuzüglich	131	18	131	21
Geringfügig Beschäftigte und Mitarbeiter für „Soziale Stadt“	36	34	35	33
Gesamt*	167	52	166	54

(\* in der Gesamtanzahl sind 3 (Vorjahr: 4) Arbeitnehmer enthalten, die sich in der Freistellungsphase der Altersteilzeit befinden)

## Umweltaspekte

Unverändert legt die Gesellschaft ein großes Augenmerk auf die Verbesserung der Energiebilanz im Zuge der umfassenden Neubau- und Modernisierungstätigkeit. Gleichzeitig zielen ergänzende Maßnahmen auf die Optimierung und Reduzierung des übrigen Betriebskostenaufwandes ab.

Der Gesellschaft gelingt es seit Jahren, den mit der seit dem 01. Oktober 2009 geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 geforderten Jahresprimärenergiebedarf bei Neubaumaßnahmen um zirka 30 Prozent zu unterbieten. Nunmehr wurde seitens des Gesetzgebers im Zuge des Klimaschutzes die Neugestaltung dieser Energieeinsparverordnung (EnEV) ab Mai 2014 vorgenommen. Damit liegen die erneut reduzierten Energiebedarfswerte im Bereich derjenigen Werte, die von der Gesellschaft bislang bereits auf freiwilliger Basis umgesetzt wurden.

Im Rahmen der Förderung von zusätzlichen Arbeitsplätzen aus Mitteln des Bundes und des Europäischen Sozialfonds (ESF) hat sich die Gesellschaft am Projekt „Bürgerarbeit“ beteiligt. Für den Zeitraum vom 01.08.2011 bis 31.07.2014 wurde der Einsatz von sechs Bürgerarbeitsplätzen zugunsten der Maßnahme „Aktiv für schönes Wohnen“ bewilligt. Ziel dieser Vereinbarung ist neben der Verschönerung der Hauszugangswege mittels gärtnerischer Maßnahmen die umfassende Beratung der Mieterhaushalte zu allen Fragen der Müllvermeidung, Mülltrennung und Müllentsorgung.

## C. Nachtragsbericht

Nach dem 31.12.2014 ergaben sich keine Ereignisse von besonderer Bedeutung über die gemäß § 289 Abs. 2 HGB berichtet werden muss.

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

### **I. Prognosebericht**

Die stabilen Finanzmärkte und der anhaltende Aufschwung in Verbindung mit einem verhaltenen Inflationsanstieg im Jahr 2015 lassen auch weiterhin positive Prognosen für die gesamte Wirtschaft und den Arbeitsmarkt zu.

Für die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft sind diese Aussichten in Verbindung mit der bundesweit herausragenden Prosperität des Wirtschaftsstandortes Ingolstadt und seiner kontinuierlich und rasant wachsenden Bevölkerungszahl erneut Anlass, die eingeschlagene Neubaustrategie noch stärker als bisher zu forcieren. Neben dem bestehenden, ambitionierten Bauprogramm mit konkret geplanten bzw. bereits im Bau befindlichen 550 Mietwohnungen wird sich die Gesellschaft mit rund 350 weiteren, neu zu bauenden Mietwohnungen in das überaus dynamische und umfangreiche Baugeschehen der Stadt Ingolstadt einbringen. Dazu hat die Gesellschaft neben den intensiven Bemühungen zum Erwerb geeigneter Baugrundstücke auch den eigenen Immobilienbestand auf die Möglichkeit nach baulichen Ergänzungen hin untersucht. Erweiterungspotential konnte dabei auf unbebauten Grundstücksresten, in der Überbauung ausreichend großer Garagenhöfe, durch die Arrondierung mit angrenzenden Nachbarflächen oder auch mit dem Abbruch nicht erhaltenswerter Bausubstanz und einer Neubebauung an gleicher Stelle gefunden werden.

Mit diesen zusätzlichen Neubaumaßnahmen soll erreicht werden, dass der infolge einer hohen Zuwanderung ohnehin schon angespannte Wohnungsmarkt allmählich gedämpft und zu einem Abflachen der bislang noch steigenden Immobilienpreise und Wohnungsmieten beigetragen werden kann.

Bereits im Jahr 2010 hatte dazu die Stadt Ingolstadt ein Baulandentwicklungsprogramm zur kurzfristigen Bereitstellung von Wohnbauflächen auf den Weg gebracht. Innerhalb dieser Zielsetzung setzt die Stadt Ingolstadt neben dem Ausweis neuer Baugebiete im Rahmen einer ressourcenschonenden Wohn- und Siedlungsentwicklung vermehrt auch auf die Innenentwicklung durch das Schließen vorhandener Baulücken und die Bebauung für den Wohnungsbau geeigneter Restflächen. So tragen zusätzlich zu den eigenen Bauaktivitäten insbesondere die aktuell umfangreiche Neubautätigkeit durch private Bauherren und gewerbliche Bauträger sowie der Ausweis neuer Baugebiete durch die Stadt Ingolstadt zur deutlichen Angebotsvergrößerung am Ingolstädter Wohnungsmarkt bei. Die konstant zunehmende Zahl an Baugenehmigungen beweist die Richtigkeit dieser Zielsetzung.

Für das Geschäftsjahr 2015 rechnet die Gesellschaft aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung in der Region mit einem Jahresüberschuss von rund 3,2 Mio. EUR bei einem leichten Umsatzwachstum von rund 5 %.

### **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.

#### Liquiditätsrisiko

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

#### Risiko von Baupreissteigerungen

Der Wohnungsneubau profitiert gegenwärtig davon, dass Wohnimmobilien infolge der Finanzkrise als weitgehend sichere und werterhaltende Kapitalanlage gelten. Aufgrund der hohen Kapazitätsauslastungen und der vollen Auftragsbücher waren deshalb im Geschäftsjahr 2014 wie auch schon im Vorjahr insbesondere bei den Rohbaugewerken Baupreissteigerungen zu verzeichnen. Diese Baukostensteigerungen können bei freifinanzierten Wohnungen über höhere Anfangsmieten und bei öffentlich geförderten Wohneinheiten durch höhere Mieteinnahmen während des Bewirtschaftungszeitraumes abgedeckt werden.

#### Negatives Zinsänderungsrisiko

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

Derzeit konzentriert sich der verstärkte Wohnungsneubau nur auf einige Wachstumsregionen und dort auf die Kernstädte. Diese Entwicklung verlangt insbesondere für Ingolstadt als stark prosperierende bayerische Großstadt angesichts eines angespannten Wohnungsmarktes deutlich mehr Anstrengungen beim Wohnungsneubau als bisher.

Vor diesem Hintergrund und angesichts der enormen Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum stellt das geplante, differenzierte Neubauprogramm mit rund 900 Mietwohnungen bis 2020 eine Herausforderung an die personelle und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Unternehmens dar. Die Gesellschaft ist sich daher ihrer unternehmerischen Verantwortung bewusst. Im Rahmen seines zielgerichteten, nachhaltigen Handelns legt das Unternehmen großes Augenmerk darauf, die Aspekte der sozialen Verpflichtung mit den ökonomischen Erfordernissen und den ökologischen Anforderungen sowie dem baukulturellen Auftrag ausgewogen zu berücksichtigen.

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

### III. Chancenbericht

Die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem im preisgünstigen Segment – ist auf dem Ingolstädter Wohnungsmarkt nach wie vor sehr groß. Dies wird durch die hohe Zahl von mehr als 2.500 bei der Gesellschaft vorgemerkten Wohnungsinteressenten bestätigt.

Die positive Bevölkerungsentwicklung in Ingolstadt wird laut Prognosen renommierter Institute auch in den nächsten Jahren weiter anhalten, so dass mit einer ungebrochen hohen Nachfrage nach attraktivem Wohnraum gerechnet werden kann. Weitere grundlegende Faktoren, die den Wohnungsmarkt beeinflussen, sind der demografische Wandel und sich verändernde Strukturen, wie z. B. eine Zunahme von Single-Haushalten. Vor allem eine steigende Zahl von einkommensschwächeren Haushalten, Alleinerziehenden und älteren Personen sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen.

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

Dazu hat die Gesellschaft bereits in den vergangenen Jahren in umfassende Bestandserhaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen investiert, um auch in Zukunft den hohen Versorgungsauftrag zugunsten vieler Ingolstädter Bürgerinnen und Bürger mit einem insgesamt ansprechenden Wohnungsbestand zuverlässig leisten zu können.

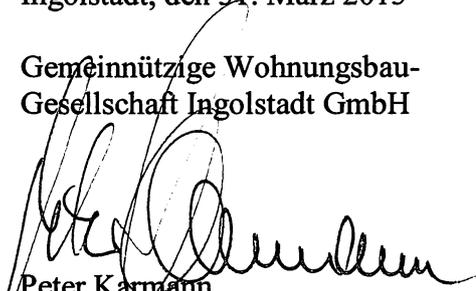
### IV. Gesamtaussage

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

Die Ausrichtung an Nachhaltigkeitszielen stellt sicher, dass die Gesellschaft über die Einhaltung gesetzlicher Anforderungen hinaus die Erwartungen der Kunden erfüllen wird.

Ingolstadt, den 31. März 2015

Gemeinnützige Wohnungsbau-  
Gesellschaft Ingolstadt GmbH



Peter Karmann  
Geschäftsführer

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS**

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Ingolstadt, den 18. Mai 2015

KT Kastl & Teschke GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft



Dipl.-Kfr. Tanja Teschke  
Wirtschaftsprüferin



Dipl.-Kfm. Dieter Kastl  
Wirtschaftsprüfer





### **Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2014**

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2014 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 Wohnungsbau-Gesellschaft 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 Neufassung des Gesellschaftsvertrages und der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat, die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens sowie die Investitions-, Finanz-, Vermögens-, Liquiditäts- und Ertragslage.

Zudem hat sich der Aufsichtsrat in einer gemeinsamen Rundfahrt selbst vom ordentlichen Zustand der gesellschaftseigenen Wohngrundstücke in Kenntnis gesetzt.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden in sechs Sitzungen die erforderlichen Beschlüsse stets einstimmig gefasst. Der Aufsichtsrat hat sich in den Sitzungen von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. In der im Zusammenhang mit der Aufsichtsratssitzung am 24. Juni 2014 abgehaltenen Gesellschafterversammlung wurde der Jahresabschluss 2013 festgestellt, die Organe entlastet und dem neuen Gesellschaftsvertrag und der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat zugestimmt.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 und der Lagebericht für 2014 wurden von der Ingolstädter Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und Steuerberatungsgesellschaft KT Kastl & Teschke GmbH & Co. KG geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Auftragsgemäß umfasste die Prüfung auch die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Haushaltsgrundsätzegesetz. Der Aufsichtsrat hat das Prüfungsergebnis in seiner Sitzung vom 24.06.2015 vom Abschlussprüfer entgegengenommen.

Nach eigener Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen.

Er schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresabschluss zum 31.12.2014 festzustellen und den Lagebericht 2014 zu genehmigen. Der Aufsichtsrat schlägt entsprechend dem Vorschlag der Geschäftsführung vor, den Bilanzgewinn von Euro 2.565.573,08 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 2014 aus.

Ingolstadt, den 24. Juni 2015

Der Aufsichtsratsvorsitzende

A handwritten signature in blue ink that reads "Christian Lösel".

Dr. Christian Lösel  
Oberbürgermeister