

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH
Bilanz zum 31. Dezember 2015

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH
Bilanz zum 31. Dezember 2015

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

Entgeltlich erworbene Software

II. Sachanlagen

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

III. Finanzanlagen

Sonstige Ausleihungen

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

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

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen
5. Sonstige Vermögensgegenstände
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr

III. Flüssige Mittel

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

C. Rechnungsabgrenzungsposten

1. Geldbeschaffungskosten
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten

Bilanzsumme

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
		120.625,94	134.328,10
	284.359.710,41		285.236.278,21
	6.835.130,81		2.583.319,75
	2.083.638,66		358.867,01
	836,16		1.664,30
	1.138.931,62		917.804,08
	37.097.537,13		25.837.359,17
	0,00		163.202,66
		331.515.784,79	315.098.495,18
		215.550,01	233.012,47
		331.851.960,74	315.465.835,75
	1.838.888,89		1.838.888,89
	9.246.290,69		8.731.226,81
	69.605,33		61.666,29
		11.154.784,91	10.631.781,99
	115.282,94		141.179,36
	0,00		43.875,00
	578.397,59		433.044,71
		0,00	(0,00)
	299.121,23		418.490,85
	28.297,42		56.612,30
			(29.394,12)
		1.021.099,18	1.093.202,22
		2.748.320,68	3.115.576,04
		14.924.204,77	14.840.560,25
	195.649,71		226.513,99
	419.385,72		213.918,39
		615.035,43	440.432,38
		347.391.200,94	330.746.828,38

Passivseite**A. Eigenkapital**

- I. Gezeichnetes Kapital
- Nennbetrag eigener Anteile
- Ausgegebenes Kapital

II. Gewinnrücklagen

1. Satzungsmäßige Rücklage
2. Andere Gewinnrücklagen

III. Bilanzgewinn**B. Rückstellungen**

1. Steuerrückstellungen
2. Sonstige Rückstellungen

C. Verbindlichkeiten

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

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

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

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

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

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

- davon aus Steuern

D. Rechnungsabgrenzungsposten**Bilanzsumme**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
	41.819.646,00		41.819.646,00
	-11.490.915,00		-11.490.915,00
		30.328.731,00	30.328.731,00
	7.236.328,87		6.957.872,35
	40.977.938,90		38.412.365,82
		48.214.267,77	45.370.238,17
		2.506.108,65	2.565.573,08
		81.049.107,42	78.264.542,25
	19.012,00		26.292,00
	1.365.003,83		1.647.800,84
		1.384.015,83	1.674.092,84
	206.941.674,95		198.056.272,29
		7.700.325,77	(4.933.785,84)
	41.265.336,47		35.836.293,11
		26.604.743,57	(24.930.363,53)
	11.611.377,54		11.240.249,60
		11.611.377,54	(11.240.249,60)
		54.247,54	63.857,37
		12.980,82	(19.356,38)
	2.499.346,29		3.260.639,59
		2.499.346,29	(3.260.639,59)
	1.943.307,65		1.761.023,46
		1.943.307,65	(1.761.023,46)
		298.862,98	(221.262,06)
		264.315.290,44	250.218.335,42
		642.787,25	589.857,87
		347.391.200,94	330.746.828,38

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2015

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	39.101.069,35		37.367.773,59
b) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	562.780,92		558.634,91
c) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	77.741,43		58.075,95
		39.741.591,70	37.984.484,45
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		515.063,88	-147.671,53
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.633.460,31	1.243.276,35
4. Sonstige betriebliche Erträge		661.096,04	449.497,78
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		14.916.244,48	13.434.088,47
Rohergebnis		27.634.967,45	26.095.498,58
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.107.713,88		5.734.973,59
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.686.269,68		1.609.178,79
davon für Altersversorgung	459.104,98		(433.363,80)
		7.793.983,56	7.344.152,38
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.071.141,61	8.087.425,75
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.964.246,98	1.873.884,34
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		1.048,56	1.408,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		43,77	23.840,28
davon Erträge aus der Abzinsung	0,00		(22.334,80)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		5.068.370,34	5.012.906,76
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung	13.230,36		(39.545,02)
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.738.317,29	3.802.377,63
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		4.956,00	14.056,00
14. Sonstige Steuern		948.796,12	937.684,87
15. Jahresüberschuss		2.784.565,17	2.850.636,76
16. Einstellung in satzungsmäßige Rücklagen		278.456,52	285.063,68
17. Bilanzgewinn		2.506.108,65	2.565.573,08

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

Anhang für das Geschäftsjahr 2015

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 243,6 (Vorjahr TEUR 236,6). 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 765,7 (Vorjahr TEUR 324,4) wurden im Geschäftsjahr 2015 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 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 2,16 % ermittelt. Weiterhin werden die Richttafeln von Dr. Klaus Heubeck, sowie ein Anwartschaftstrend von 2,5% p.a. zu Grunde gelegt. Mit den sonstigen Rückstellungen wird allen erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen passiviert.

Als aktiver bzw. passiver Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben bzw. Einnahmen ausgewiesen, soweit sie Aufwand bzw. Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Angaben zu Posten der Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens wird im beigefügten Anlagenspiegel dargestellt.

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH
Anlagenpiegel zum 31. Dezember 2015

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen						Restbuchwerte am Ende des Geschäftsjahres	Restbuchwerte am Ende des Vorjahres
	Anfangsstand	Zugang	Zuschüsse	Abgang	Umbuchungen	Endstand	Anfangsstand	Zuschreibung	Abschreibung des Geschäftsjahres	kumulierte Abschreibungen auf in Spalte 3 ausgewiesene Abgänge (-)	kumulierte Abschreibung auf in Spalte 4 ausgewiesene Umbuchungen (+)(-)	Endstand		
		(+)	(-)	(-)	(+)(-)		(+)	(+)						
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Immaterielle Vermögensgegenstände														
Entgeltlich erworbene Software	669.527,33	66.880,15	0,00	9.153,26	0,00	727.254,22	535.199,23	0,00	80.580,31	9.151,26	0,00	606.628,28	120.625,94	134.328,10
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	441.330.608,65	6.417.137,26	765.749,70	424.950,92	1.988.951,82	448.545.997,11	156.094.330,44	0,00	8.440.238,75	335.492,82	-12.789,67	164.186.286,70	284.359.710,41	285.236.278,21
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.896.761,83	1.691.167,94	0,00	0,00	2.775.736,25	8.363.666,02	1.313.442,08	0,00	202.303,46	0,00	12.789,67	1.528.535,21	6.835.130,81	2.583.319,75
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	358.867,01	11.848,56	0,00	0,00	1.712.923,09	2.083.638,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.083.638,66	358.867,01
Technische Anlagen und Maschinen	104.222,27	0,00	0,00	10.658,58	0,00	93.563,69	102.557,97	0,00	828,14	10.658,58	0,00	92.727,53	836,16	1.664,30
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.714.962,69	568.369,49	0,00	184.347,89	0,00	3.098.984,29	1.797.158,61	0,00	347.190,95	184.296,89	0,00	1.960.052,67	1.138.931,62	917.804,08
Anlagen im Bau	25.837.359,17	17.574.586,46	0,00	0,00	-6.314.408,50	37.097.537,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	37.097.537,13	25.837.359,17
Bauvorbereitungskosten	163.202,66	0,00	0,00	0,00	-163.202,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	163.202,66
	474.405.984,28	26.263.109,71	765.749,70	619.957,39	0,00	499.283.386,90	159.307.489,10	0,00	8.990.561,30	530.448,29	0,00	167.767.602,11	331.515.784,79	315.098.495,18
Finanzanlagen														
Sonstige Ausleihungen	233.012,47	55.700,00	0,00	73.162,46	0,00	215.550,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	215.550,01	233.012,47
Anlagevermögen insgesamt	475.308.524,08	26.385.689,86	765.749,70	702.273,11	0,00	500.226.191,13	159.842.688,33	0,00	9.071.141,61	539.599,55	0,00	168.374.230,39	331.851.960,74	315.465.835,75

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 0,0 (Vorjahr: TEUR 43,9), Forderungen aus Betreuungstätigkeit in Höhe von TEUR 98,1 (Vorjahr: TEUR 75,9) und Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 28,8 (Vorjahr: TEUR 77,4).

In den sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen Rückstellungen für Altersteilzeit in Höhe von TEUR 213,3 (Vorjahr TEUR 302,8), Rückstellungen für übrige Personalkosten in Höhe von TEUR 496,3 (Vorjahr TEUR 447,5), Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung in Höhe von TEUR 270,5 (Vorjahr TEUR 116,0), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen TEUR 125,0 (Vorjahr TEUR 511,0) sowie Rückstellungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von TEUR 112,9 (Vorjahr TEUR 117,6) enthalten.

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

Position	Vorjahr	Geschäftsjahr
	EURO	EURO
	31.12.2014	31.12.2015
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	77.514.397,75	76.003.372,67
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	22.450.090,63	23.867.091,73
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.069,63	6.832,33
Sonstige Verbindlichkeiten	1.225.442,11	1.226.340,06
Gesamt:	101.193.000,12	101.103.636,79

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	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre		Art der Sicherheit
	EURO	EURO	EURO	EURO		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	206.941.674,95	7.700.325,77	16.446.977,47	182.794.371,71	206.621.730,85	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	41.265.336,47	26.604.743,57	2.126.402,40	12.534.190,50	10.255.543,50	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	11.611.377,54	11.611.377,54	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	54.247,54	12.980,82	41.266,72	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.499.346,29	2.499.346,29	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	1.943.307,65	1.943.307,65	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	264.315.290,44	50.372.081,64	18.614.646,59	195.328.562,21	216.877.274,35	

* GPR = Grundpfandrechte

Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsätze gliedern sich im Geschäftsjahr 2015 nach § 285 Nr. 4 HGB wie folgt: Hausbewirtschaftung TEUR 39.101,1 (Vorjahr TEUR 37.367,8), Betreuungstätigkeit TEUR 562,8 (Vorjahr TEUR 558,6) und sonstige Umsatzerlöse TEUR 77,7 (Vorjahr TEUR 58,1).

Das Ergebnis wurde im Geschäftsjahr durch Anlagenabgangsgewinne in Höhe von TEUR 466,5 und Anlagenabgangsverluste von TEUR 63,0 beeinflusst.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 0,3 (Vorjahr TEUR 0,2) enthalten.

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.

Ab dem Jahr 2004 wurden zins- und tilgungsfreie Darlehen in Höhe von TEUR 57,2 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 41.437,0 (Vorjahr TEUR 41.151,3). Davon entfallen auf die Gesellschafterin Stadt Ingolstadt TEUR 27.839,9. Im kommenden Geschäftsjahr sind Erbbauzinsen von TEUR 720,0 zu leisten.

Die Gesellschaft ist aufgrund der begonnenen Investitionen und der daraus sich ergebenden Folgeinvestitionen in den Bestand finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 29.405,2 eingegangen.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Für den Abschlussprüfer wurden für Abschlussprüfungsleistungen für das Geschäftsjahr 2015 TEUR 31,0 (Vorjahr TEUR 29,8) als Aufwand erfasst.

Belegschaft

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2015 durchschnittlich 108 Arbeitnehmer in Vollzeit und 57 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 bis 31.12.2015
Bereichsleiter Finanzen AUDI AG ab 01.01.2016
Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Ingolstadt
Stadtrat, Konfliktberater, Mediator

Dieter Brassler
Dieter Seehofer
Thomas Thöne

Die Bezüge des Aufsichtsrates betragen im Geschäftsjahr 2015 TEUR 41,2.

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 2015 von EURO 2.506.108,65 den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Ingolstadt, 31. März 2016

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH



Peter Karmann
Geschäftsführer

Lagebericht
der
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH
Minucciweg 4 in 85055 Ingolstadt
für das Geschäftsjahr 2015

Gliederung:

- A. Gesellschafterstruktur und Aufgaben des Unternehmens**
- B. Wirtschaftsbericht**
 - I. Branchenbezogene Rahmenbedingungen
 - II. Geschäftsverlauf
 - 1. Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbesitzes
 - 2. Bestandsveränderungen in 2015
 - 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 2015 den bereits in 2009 begonnenen positiven Trend weiter fortgesetzt. Von Januar bis Dezember 2015 wurde der Bau von 308.687 Wohnungen genehmigt und zählte damit um 8,4 % oder 23.836 Wohnungen mehr als im Jahr 2014.

Auch in **Bayern** ist entsprechend den aktuellen Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung ein weiterer Anstieg bei den Wohnungsbaugenehmigungen festzustellen. In 2015 wurden Baugenehmigungen für 52.659 neue Wohnungen erteilt, das sind 2,6 % mehr als im Vorjahr 2014 mit 51.321 genehmigten neuen Wohnungen.

Innerhalb der **Region 10** mussten unterschiedliche Ergebnisse bei den Baugenehmigungen für neue Wohnungen verzeichnet werden. Mit 3.375 Baugenehmigungen in 2015 lag dieser Wert um insgesamt 435 Einheiten unter dem Vorjahreswert mit 3.810 Baugenehmigungen.

Während in den umliegenden Landkreisen Eichstätt, Neuburg und Pfaffenhofen ein 4,5 %iger Anstieg auf 2.387 Genehmigungen zu verzeichnen war, ging in **Ingolstadt** in 2015 die Zahl der Baugenehmigungen von 1.526 Genehmigungen aus dem Vorjahr 2014 um ca. 35 % auf 988 Baugenehmigungen in 2015 zurück.

In Ingolstadt herrscht immer noch ein angespannter Wohnungsmarkt vor; die mittlerweile auf Rekordhöhe angestiegenen Bauaktivitäten tragen jedoch allmählich zur Marktentspannung bei. So ist die Zahl der Baufertigstellungen konstant seit 2012 von seinerzeit 722 Baufertigstellungen auf 881 fertiggestellte Wohnungen in 2014 und schließlich 1.124 Baufertigstellungen im Berichtsjahr 2015 angestiegen. Damit hat in 2015 erstmals wieder seit 2010 die Zahl der Baufertigstellungen mit 1.124 Wohnungen die Anzahl der Baugenehmigungen in Höhe von 988 Wohnungen überholt.

In der Detailanalyse musste insbesondere der Bau von neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ein Minus verzeichnen. Während bei den genehmigten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern eine Stagnation bei 272 Baugenehmigungen zu verzeichnen war, reduzierte sich die hohe Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von 1.254 Einheiten aus dem Jahr 2014 auf 716 genehmigte Wohnungen in 2015.

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. Soweist das Melderegister für die Stadt Ingolstadt zum 31.12.2015 mittlerweile exakt 133.319 Einwohner aus. Gegenüber 131.740 gemeldeter Personen zum Vorjahreszeitpunkt bedeutet dies einen Nettozuwachs von mehr als 1.500 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>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>
Mietwohnungen	6.638	6.816	6.812
davon			
öffentlich gefördert	3.614	3.742	3.702
freifinanziert	3.024	3.074	3.110
nicht vermietet	22	36	38
Wohnplätze für Studenten	26	26	26
gewerbliche Einheiten	61	67	78
Garagen und Tiefgaragenplätze	2.768	2.898	2.969
oberirdische Stellplätze	1.970	2.031	2.035
Gesamtmietfläche in m ²	424.693	436.341	438.276

Mit insgesamt 6.812 Mietwohnungen ist die Gesellschaft größter Wohnungsanbieter in Ingolstadt. Die Vergabe der 3.702 preisgebundenen Mietwohnungen erfolgt durch die Gesellschaft in enger Abstimmung mit dem städtischen Wohnungsamt. Daneben verfügt das Unter-

nehmen über 3.110 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 2015

Die Gesellschaft bewirtschaftet zum Stichtag 31.12.2015 insgesamt 6.812 Mietwohnungen. Gegenüber dem Vorjahresendbestand mit 6.816 Wohnungen hat sich der Bestand per Saldo um 4 Einheiten verringert.

Folgende Veränderungen wurden vorgenommen:

Wohnungseinheiten (WE) zum 31.12.2014			6.816 WE
abzüglich			
Bestandsminderung wegen	Nutzungsänderung Hebbelstraße 26	1 WE	
	Verkauf Kurt-Huber-Str. 3a, 7a, 9a, 9d	4 WE	- 5 WE
zuzüglich			
Sollzugang	Minucciweg 2	1 WE	+ 1 WE
Wohnungsendbestand zum 31.12.2015			<u>6.812 WE</u>

Bei den zum Jahresende 2015 nicht vermieteten 38 Wohnungen (Vorjahr 36 WE) handelt es sich um Mietwohnungen, die in 2015 gekündigt und im Rahmen der Wiedervermietung einzelsaniert werden.

In Abstimmung mit den Förderstellen erfolgte an der Hebbelstraße 26 eine Nutzungsänderung für eine Erdgeschoßwohnung. Diese wurde mit der angrenzenden Arztpraxis als Gewerbeeinheit zusammengelegt und dient der Verstärkung der medizinischen Nahversorgung im Ingolstädter Nordosten.

Den Mietern der 12 Reihenhäuser an der Kurt-Huber-Straße 1a bis 9d wurden im Rahmen einer Sonderaktion ihre Wohnungen zum Kauf angeboten. Von diesem Angebot haben in 2015 vier Mieter Gebrauch gemacht.

In 2015 wurde der Wohnungsbestand um eine Souterrain-Wohnung im Minucciweg 2 ergänzt; diese war davor für gesellschaftseigene Verwaltungszwecke als Betriebsratsbüro genutzt worden.

Deutlich ausgeweitet hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2015 die Vermietung gewerblicher Nutzungen. So ist die Zahl der gewerblichen Einheiten von 67 Vertragsverhältnissen zum Jahresbeginn 2015 durch die Fertigstellung von 10 Gewerbeeinheiten im Geschäftshaus an der Münchener Straße 155/165 und durch die Fertigstellung des Projekts „Wohnen für Alleinerziehende“ auf insgesamt 78 gewerbliche Einheiten zum Jahresende 2015 angestiegen.

Mit dem Bau des vorgenannten Wohnprojekts für Alleinerziehende verbunden war die Errichtung einer Tiefgarage mit 10 Stellplätzen. Ferner konnten im Geschäftsjahr 2015 erstmalig nach ihrem Leerstand seit der Errichtung weitere 61 Stellplätze in diversen Tiefgaragen vermietet werden.

Die Zahl der oberirdischen Pkw-Stellplätze hat sich geringfügig durch Flächenoptimierungen an der Kopernikusstraße von 2.031 Einheiten auf 2.035 Einheiten erhöht.

3. Neubautätigkeit

Die vorzüglichen Rahmenbedingungen im Wirtschaftsraum Ingolstadt haben dazu geführt, dass auch aufgrund des Einwohnerzuwachses per Saldo von jährlich mehr als 1.500 Neubürgern die Wohnungen der Gesellschaft immer stärker nachgefragt werden. Derzeit weist die aktuelle Vormerkliste mehr als 3.000 Mietinteressenten auf.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hatte auf diese Entwicklung in der Vergangenheit wiederholt reagiert und auch aufgrund der äußerst niedrigen Kündigungszahlen die „Neubauproduktion“ nach oben korrigiert. Dazu wurden im Frühjahr des Geschäftsjahres 2015 die in der Dezember Sitzung 2014 aufgezeigten Bauprojekte weiter entwickelt und mit der konkreten Ausplanung beauftragt. Diese Neubauplanungen erstrecken sich neben dem Ankauf von geeigneten Wohnbaugrundstücken sowohl auf eigene unbebaute Restgrundstücke als auch im Rahmen einer baulichen Ergänzung in die Umnutzung vorhandener größerer Garagengrundstücke.

Erneut musste Mitte des Jahres 2015 das Investitionsziel nachgebessert und das Neubauprogramm von zunächst 600 auf insgesamt 800 neue Wohnungen erhöht werden. Doch auch diese verstärkten Bauabsichten reichten nicht aus, um der kontinuierlich und rasant wachsenden Interessentenzahl zeitnah ausreichenden Wohnraum zur Verfügung zu stellen. So hatte die politische Stadtspitze im Herbst 2015 das „Sonderbauprogramm Ingolstadt 2020“ ausgerufen, das zum einen durch ein kommunales Baulandprogramm insbesondere jungen Familien und Investoren den Erwerb von städtischen Baugrundstücken innerhalb des Stadtgebietes ermöglichen soll. Gleichzeitig soll zum anderen mit einer deutlichen Ausweitung des Mietwohnungsneubaues die hohe Nachfrage nach preisgünstigem und attraktivem Wohnraum sehr viel schneller und umfangreicher als bisher bedient werden.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hatte deshalb in seiner Oktobersitzung 2015 die Verdoppelung des Neubauprogramms der Gesellschaft von rund 800 auf insgesamt 1.600 Mietwohnungen bis zum Jahr 2020 beschlossen. Der Großteil dieser Wohnungen, etwa 1.300 Wohnungen, soll dabei als preisgünstiger, öffentlich geförderter Mietwohnraum angeboten werden. Mit diesem Bauprogramm wird die Gesellschaft innerhalb der kommenden fünf Jahre ihren Wohnungsbestand um rund ein Viertel auf über 8.400 Wohnungen vergrößern.

Aufgabenschwerpunkt der Geschäftstätigkeit wird somit in 2016 unverändert der Neubaubereich sein. Die deutliche Kapazitätsausweitung erfordert zunächst, dass wesentliche Voraussetzungen erfüllt werden.

Diese sind:

- das Vorhandensein entsprechender Baugrundstücke,
- ausreichende Baukapazitäten seitens der Handwerkerschaft und
- die finanzielle und personelle Leistungsfähigkeit des Unternehmens.

Um diese Aufgaben meistern zu können, hat die Gesellschaft den Bauauftrag von mehr als 1.600 Mietwohnungen zergliedert und in zwei Planungsblöcke (I und II) geteilt:

1. Planungsblock I

Dieser Planungsblock umfasst jene rund 872 Mietwohnungen, die bereits Mitte 2015 als Investitionsziel ausgerufen worden sind. Hier hat die Bautätigkeit zum Berichtszeitpunkt bei 410 Wohnungen begonnen, für weitere 234 Wohnungen liegt die Neubauplanung konkret vor und für 228 Wohnungen sind die Architektenleistungen beauftragt.

Mit Ausnahme zweier Arrondierungsgrundstücke befinden sich für den Planungsblock I bereits alle erforderlichen Baugrundstücke im Eigentum der Gesellschaft. Für die beiden noch fehlenden Baugrundstücke sind die notariellen Kaufverträge in Vorbereitung.

Die geschätzte Investitionssumme für alle baulichen Maßnahmen des Planungsblockes I beträgt rund Euro 182,7 Mio. Darin ist u. a. auch der Neubau einer Kindertageseinrichtung in Ingolstadt-Mailing in Kombination mit einem Wohnungsbauprojekt sowie die Errichtung von Unterkünften für ca. 120 unbegleitete minderjährige Flüchtlinge enthalten.

Aufgrund der Überschaubarkeit der jeweiligen Baumassen (Losgrößen von mindestens 12 bis zu maximal 110 Wohnungen) können die einzelnen Bauaufträge im Wege des Ausschreibungsverfahrens vergeben und abgewickelt werden. Die Gesellschaft erwartet dabei eine gute Beteiligung durch qualifizierte Fachfirmen und eine Angebotsabgabe zu aktuell üblichen Baupreisen.

Mit dem vom Freistaat Bayern ausgerufenen „Wohnungspakt Bayern 2019“ geht eine erhebliche Fördermittelaufstockung einher. Neben ausreichenden, zinsgünstigen Baudarlehen bietet der Freistaat Bayern einen besonderen Förderanreiz zum Bau öffentlich geförderter Mietwohnungen mittels eines Zuschusskontingents. Zwischenzeitlich hat die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) ihre Darlehenskonditionen deutlich ausgeweitet, so dass in Kombination von Öffentlichen Baudarlehen, KfW-Darlehen und geringen Eigenmittelanteilen keine weiteren Kapitalmarktdarlehen in Anspruch genommen werden müssen.

Die Gesellschaft hatte im Hinblick auf die deutliche Bestandsausweitung mit 872 Mietwohnungen des Planungsblocks I bereits in 2013 begonnen, qualifiziertes Fachpersonal einzustellen. Deshalb kann dieser Teilauftrag unter Einbeziehung erforderlicher struktureller Aufgabenveränderung sowie punktueller Personalergänzungen planmäßig bis 2020 abgewickelt werden.

2. Planungsblock II, Sonderbauprogramm Ingolstadt 2020

Der Planungsblock II umfasst die im Sonderbauprogramm Ingolstadt 2020 ausgerufene Verdoppelung der vorgenannten Wohnungsneubaumaßnahmen mit weiteren rund 800 Mietwohnungen.

Sämtliche Baugrundstücke für diesen zweiten Teilbereich müssen erworben werden, da bei der Gesellschaft keine Grundstücksreserven mehr vorhanden sind. Bereits vor ca. 20 Jahren hatte die Gesellschaft begonnen, nicht renovierungsfähige Altbausubstanz abzurechen und an gleicher Stelle attraktive Neubauten zu errichten. Diese Zielsetzung mit der Ersatzbebauung vorhandener Grundstücke ist erfolgreich ausgeschöpft. Weiterhin hat die Gesellschaft alle noch verfügbaren Restgrundstücke und die überbaubaren, größeren zusammenhängenden Garagenhöfe ermittelt und die dadurch entstehenden Baugrundstücke in den Planungsblock I eingebracht.

Mit Unterstützung durch das Liegenschaftsamt der Stadt Ingolstadt ist die Gesellschaft derzeit aktiv auf der Suche, um geeignete Baugrundstücke für mehrgeschossige Wohnungsbauvorhaben zu erwerben. Die ohnehin schwierige Aufgabe wird bei äußerst knappem Angebot derzeit noch durch eine enorme Preissteigerung am Grundstücksmarkt verschärft.

Zielsetzung der Gesellschaft ist jedoch, auf maximal drei bis vier größeren Grundstücksarealen die zweiten 800 Mietwohnungen (Planungsblock II) errichten zu können.

Die geschätzte Investitionssumme für alle Maßnahmen des Planungsblockes II beträgt rund Euro 194,0 Mio.

Je nach Losgröße (geplant sind Bauabschnitte mit je zwischen 200 und 300 Wohnungen) gilt es, sowohl Planer als auch Ausführende mit ausreichender Erfahrung und Kapazität für die Abwicklung von Großbaustellen zu gewinnen.

Eine der Zielsetzungen des Sonderbauprogramms Ingolstadt 2020 liegt in der deutlichen Ausweitung des preisgünstigen Mietwohnungsbestandes. Deshalb werden voraussichtlich alle 800 Wohnungen im Rahmen des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaues errichtet. Dazu ist die Finanzierung insbesondere durch den „Wohnungspakt Bayern 2019“ gesichert.

Damit wird die Wohnungsbaugesellschaft auf die deutlich angespannte Lage am Ingolstädter Mietwohnungsmarkt angebotserweiternd und preisdämpfend reagieren.

Der Schwerpunkt der Wohnungsneubautätigkeit lag in 2015 ausschließlich in der Abwicklung der Bauarbeiten sowie in der Neuplanung weiterer Projekte.

Das Baugeschehen der Gesellschaft stellt sich deshalb zum Jahresende 2015 wie folgt dar:

Planungsblock I

a) Im Bau befindliche Wohnungsneubauten zum 31.12.2015:

An der Donau, V. BA	15 Wohnungen	1 Tiefgarage
Hinterangerstraße, II. BA	37 Wohnungen	1 Gewerbeeinheit mit 1 TG
Hinterangerstraße, III. BA	44 Wohnungen	
Peisserstraße, I. BA	110 Wohnungen	1 Gewerbeeinheit mit 1 TG
<u>Peisserstraße, II. BA</u>	<u>80 Wohnungen</u>	<u>2 Gewerbeeinheiten mit 1 TG</u>
Zwischensumme:	286 Wohnungen	4 Gewerbeeinheiten 4 Tiefgaragen

b) Neubaumaßnahmen in Planung für die Jahre 2016 bis 2020:

An der Donau, VI. BA	55 Wohnungen	1 Tiefgarage
Gustav-Adolf-Straße (unbegl. Flüchtl.)	24 Wohnungen	
Goethestraße 75 – 83, X. BA	45 Wohnungen	
Kita Mailing incl. Wohnungsbau	8 Wohnungen	1 Kindertageseinrichtung
Hugo-Wolf-/Rich.-Strauss-Straße	48 Wohnungen	
Oberer Grasweg/Fontanestraße	30 Wohnungen	1 Gewerbeeinheit mit 2 TG
Südliche Ringstraße „Junges Wohnen“	156 Wohnungen	2 Gewerbeeinheiten mit 1 TG
Gustav-Mahler-/Rich.-Strauss-Straße	80 Wohnungen	
Prinz-Leopold-Straße 1	35 Wohnungen	1 Gewerbeeinheit
<u>Stargarder Straße</u>	<u>105 Wohnungen</u>	<u>1 Gewerbeeinheit</u>
Zwischensumme:	586 Wohnungen	5 Gewerbeeinheiten 1 Kindertageseinrichtung 4 Tiefgaragen

Planungsblock I

Summe aus a) und b)	872 Wohnungen	9 Gewerbeeinheiten 1 Kindertageseinrichtung 8 Tiefgaragen
----------------------------	---------------	---

Planungsblock II

Sonderbauprogramm Ingolstadt 2020	800 Wohnungen	in neuen Baugebieten
--	---------------	----------------------

Mit Ausnahme der freifinanzierten Wohnanlagen „An der Donau“ und „Hinterangerstraße“, der Errichtung von Wohnraum für unbegleitete minderjährige Flüchtlinge sowie den Maßnahmen „Junges Wohnen“ an der Südlichen Ringstraße findet bei allen aufgeführten Bauprojekten eine Mitfinanzierung durch staatliche Wohnungsbaufördermittel statt.

Für alle bereits konkret geplanten Neubaumaßnahmen mit 872 Mietwohnungen ist bzw. wird die Gesellschaft vereinbarungsgemäß Eigentümerin der erforderlichen Baugrundstücke.

Hinsichtlich des Sonderbauprogramms Ingolstadt 2020 mit weiteren geplanten 800 Mietwohnungen wird die Gesellschaft sowohl in Eigenregie als auch in Zusammenarbeit mit der Stadt Ingolstadt die erforderlichen Baugrundstücke beschaffen.

Für alle vorgenannten Neubauminvestitionsmaßnahmen wird die Gesellschaft im Zeitraum 2016 bis 2020 insgesamt rund EUR 376,7 Mio. einsetzen.

4. Modernisierungstätigkeit

Im Rahmen der **Modernisierungstätigkeit** hat die Gesellschaft die umfassende bauliche und energetische Gebäudesanierung am Objekt Weningstraße 35 im April 2015 beendet.

Hier entstanden auf acht Geschossen unter dem Projektnamen „Green House“ insgesamt 39 modern gestaltete Einzelappartements für junge Menschen in Ausbildung oder in einem Praktikantenverhältnis.

Für die vorgenannte Modernisierungsmaßnahme hat die Gesellschaft in 2015 insgesamt rund EUR 1,5 Mio. eingesetzt.

Für die Jahre ab 2016 ist geplant, im Rahmen von Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen in den beiden Gebieten „Soziale Stadt – Konradviertel und Augustinviertel“ insgesamt ca. EUR 1,0 Mio. (jeweils TEUR 500,0) einzusetzen.

5. Betreuungstätigkeit

Die Gesellschaft hat in 2015 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.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2015 die technischen Betreuungsleistungen innerhalb des Bürgerkonzerns der Stadt Ingolstadt sowie für das Peter-Steuart-Heim als auch für die Heilig-Geist-Spital-Stiftung weitergeführt.

Im Zuge der Sanierungstätigkeit führt die Gesellschaft für die Stadt Ingolstadt Geschäftsbesorgungen in den Sanierungsgebieten „Soziale Stadt – Konradviertel und Augustinviertel“ durch. Hierfür bilden die ab 01.11.2006 für zunächst fünf Jahre abgeschlossenen Sanierungsträgerverträge die entsprechende Grundlage. Diese beiden Verträge wurden zwischenzeitlich erneut bis zum 31.12.2018 verlängert.

6. Gesamtschau

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015 hat die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH ihren Wachstumskurs weiter fortgesetzt und ihr Wachstumsziel deutlich ausgeweitet. So wird in Ergänzung zum ohnehin geplanten Bauprogramm mit 872 Mietwohnungen mit der Errichtung von weiteren 800 Wohnungen im „Sonderbauprogramm Ingolstadt 2020“ ein deutliches Zeichen zur Beruhigung des angespannten Ingolstädter Mietwohnungsmarktes gesetzt.

Die günstigen Anfangsmieten der vom Freistaat Bayern geförderten Neubaumaßnahmen in einer Bandbreite von Euro 5,50 bis Euro 8,50 je Quadratmeter Wohnfläche monatlich aber auch die moderaten Mietpreissteigerungen während des Geschäftsjahres 2015 bei den Bestandswohnungen haben dazu beigetragen, dass die durchschnittliche monatliche Unternehmens-Nettokaltmiete je Quadratmeter Nutzfläche von Euro 4,72 im Vorjahr auf Euro 5,00 im Geschäftsjahr 2015 angestiegen ist. Damit liegt diese Unternehmensdurchschnittsmiete immer noch deutlich unter der Durchschnittsmiete der insgesamt 456 im Verband Bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. zusammengeschlossenen Mitgliedsunternehmen mit Euro 5,64 (Stand 2015).

Im Zuge der dynamischen Bestandsentwicklung erhöhten sich die Umsatzerlöse der Gesellschaft auf rund TEUR 39.741,6 (37.984,5) und trugen zusammen mit den anderen aktivierten Eigenleistungen und den sonstigen betrieblichen Erträgen zur Betriebsleistung mit TEUR 42.551,2 (39.529,6) bei. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung haben sich aufgrund gestiegener Betriebs- und Instandhaltungskosten erhöht, hinzu kommen ebenfalls gestiegene Personalkosten, höhere Abschreibungen und Mehrkosten bei den betrieblichen Aufwendungen neben geringerer Ertrag- und Sonstiger Steuern, so dass der gesamte Betriebsaufwand einschließlich Zinsergebnis in 2015 auf TEUR 39.766,6 (36.679,0) angestiegen ist.

Das Jahresergebnis der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft erreichte so im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015 einen Wert von TEUR 2.784,6 (2.850,6). Damit liegt das Jahresergebnis um TEUR 399,4 unterhalb der Planung 2015 mit TEUR 3.184,0.

Wesentliche Gründe für das Abweichen sind zum einen die Steigerung bei den anderen aktivierten Eigenleistungen um TEUR 694,9 und um TEUR 316,6 höhere sonstige betriebliche Erträge aufgrund von Bestandsverkäufen an der Kurt-Huber-Straße. Positiv wirkten sich auf das Jahresergebnis weiterhin höhere Umsatzerlöse einschließlich der Bestandsveränderungen um TEUR 489,0, eine um TEUR 168,2 reduzierte Zinsbelastung sowie um TEUR 31,3 niedrigere Steuern aus.

Dem stehen jedoch zum anderen Instandhaltungsmehrkosten und sonstige Hausbewirtschaftungskosten mit TEUR 1.018,6 und der aus der Neubautätigkeit resultierende geplante Anstieg der Abschreibungen mit rund TEUR 452,3 gegenüber. Negativ auf das Jahresergebnis wirkten sich weiterhin um TEUR 327,9 höhere Betriebskosten, Personalmehrkosten mit TEUR 55,4, höhere sonstige betriebliche Aufwendungen mit TEUR 220,3 sowie geringere Zinserträge mit TEUR 24,9 aus.

Der Anstieg der Instandhaltungskosten gegenüber dem Vorjahr 2014 ist im Wesentlichen der von der Gesellschaft geänderten Wiedervermietungspraxis von Wohnungen aufgrund einer BGH-Entscheidung ab März 2015 geschuldet. Bislang konnte im Rahmen des Formularvertrages wirksam vereinbart werden, dass die laufenden Schönheitsreparaturen auch dann auf den Mieter übertragen werden, wenn zu Beginn des Mietverhältnisses eine unrenovierte Wohnung übergeben worden war. Hierzu hat der BGH einen Rechtsprechungswechsel vollzogen, so dass die Übertragung der laufenden Schönheitsreparaturen auf den Mieter nur noch bei Übergabe einer renovierten Wohnung bei Beginn des Mietverhältnisses möglich ist. Diesem Wechsel der Rechtsprechung ist die Gesellschaft gefolgt, mit der Maßgabe, dass im Geschäftsjahr 2015 bei insgesamt 155 Mietwohnungen (Vorjahr 97 WE) eine Wohnungsrenovierung durchgeführt werden musste. Dadurch sind in 2015 deutlich höhere Instandhaltungskosten entstanden.

Der Cashflow nach DVFA/SG erhöhte sich im Geschäftsjahr 2015 im Wesentlichen aufgrund höherer Abschreibungen auf das Anlagevermögen von TEUR 9.827,5 aus dem Vorjahr auf TEUR 10.094,1 im Geschäftsjahr. In der Weiterverrechnung auf den Wert „Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit“ musste allerdings der Vorjahreswert von TEUR 11.121,2 um TEUR 2.382,6 aufgrund der Abnahme von Rückstellungen, von Posten des Umlaufvermögens sowie kurzfristiger Passiva auf TEUR 8.738,6 reduziert werden. Dieser Wert unterstreicht dennoch die Finanzkraft des Unternehmens.

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

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 2015 um TEUR 2.419,8 auf TEUR 40.256,7 angestiegen. Dieser Anstieg setzt sich zusammen aus höheren Mieterlösen um TEUR 1.733,3, begründet durch Neubaubezüge bei Gewerbeeinheiten und Mietpreisanpassungen, aus Umsatzerlösen aus der Betreuungstätigkeit sowie aus anderen Lieferungen und Leistungen mit zusammen TEUR 23,8 als auch aus der Erhöhung der Bestandsveränderung auf Betriebskosten um TEUR 662,7. 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 für Verwaltungs- und Architektenleistungen sowie für eigendurchgeführter Regietrupparbeiten eine Wertschöpfung von insgesamt TEUR 1.633,5 (Vorjahr TEUR 1.243,3) aktiviert.

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich im Geschäftsjahr 2015 um TEUR 211,6 auf TEUR 661,1. Dies beruht im Wesentlichen auf erzielten Verkaufserlösen von Bestandsverkäufen (vier Reihenhäuser an der Kurt-Huber-Straße) mit TEUR 442,1. Darüber hinaus sind Kostenerstattungen in Höhe von TEUR 116,0 (Vorjahr TEUR 125,2) für Sanierungsträgerleistungen in den Gebieten „Soziale Stadt, Augustinviertel und Konradviertel“ enthalten. Die verschiedenen sonstigen Erträge beinhalten mit insgesamt TEUR 103,0 neben Material- und sonstigen Verkäufen u. a. auch den Eingang abgeschriebener Mietforderungen.

Der Anstieg bei den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung um TEUR 1.482,1 auf insgesamt TEUR 14.916,2 in 2015 ist insbesondere auf die gestiegenen Fremdkosten für Instandhaltungsmaßnahmen um TEUR 767,7 auf TEUR 3.582,2 zurückzuführen. Die ferner enthaltenen Heizkosten haben sich um TEUR 359,0 auf TEUR 5.627,2 sowie die Betriebskosten um TEUR 331,2 auf TEUR 4.760,2 erhöht.

Die Personalkosten sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 449,8 auf TEUR 7.794,0 angestiegen. Dies beruht auf Tarifierhöhungen mit TEUR 267,6 sowie im Übrigen auf dem Aufbau der Personalkapazitäten in Anbetracht der zu leistenden Neubaufaufgaben und der daraus resultierenden deutlichen Bestandserweiterung. Zum Jahresende 2015 waren folglich insgesamt 177 (144,12 VZÄ) gegenüber dem Geschäftsjahr 2014 mit 166 (137,93 VZÄ) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei der Gesellschaft beschäftigt.

Die umfangreichen Neubaumaßnahmen bedingten einen Anstieg bei den Abschreibungen um TEUR 983,7 auf TEUR 9.071,1.

Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ sind leicht auf insgesamt TEUR 1.964,2 angestiegen.

Nach Abzug der Steuern auf den Grundbesitz (Grundsteuer), der Kfz-Steuern sowie der Steuern vom Einkommen und Ertrag von zusammen TEUR 953,8 (Vorjahr TEUR 951,7) verbleibt schließlich ein Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2015 in Höhe von TEUR 2.784,6.

2. Vermögenslage

Die Vermögenslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten folgendes Bild:

Vermögensstruktur	<u>2013</u> TEUR	<u>2014</u> TEUR	<u>2015</u> TEUR
Langfristiges Anlagevermögen	299.121,0	315.465,8	331.852,0
Verkaufsobjekte	1.838,9	1.838,9	1.838,9
Abgegrenzte Heiz-/Betriebskosten	8.878,9	8.731,2	9.246,3
Vorräte, Forderungen, Abgrenzungen	1.882,1	1.595,3	1.705,7
<u>Liquide Mittel</u>	<u>976,0</u>	<u>3.115,6</u>	<u>2.748,3</u>
Gesamtvermögen - Bilanzsumme	312.696,9	330.746,8	347.391,2

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr von TEUR 330.746,8 per Saldo um TEUR 16.644,4 auf insgesamt TEUR 347.391,2 investitionsbedingt erhöht.

Neben dem Zugang weiterer wohnungswirtschaftlicher EDV-Programme mit TEUR 66,9 und nach Abzug von Abgängen und der planmäßigen Abschreibung in Höhe von zusammen TEUR 80,6 ist die Position „Immaterielle Vermögensgegenstände“ mit einem Restbuchwert von TEUR 120,6 in der Bilanz angesetzt.

Das Sachanlagevermögen stieg investitionsbedingt in 2015 um TEUR 16.417,3 (5,2 %) auf TEUR 331.515,8. Den Investitionen von TEUR 26.263,1 stehen vereinnahmte Zuschüsse von TEUR 765,7, Abgänge von TEUR 89,5 sowie Abschreibungen von TEUR 8.990,6 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:

Kapitalstruktur	<u>2013</u> TEUR	<u>2014</u> TEUR	<u>2015</u> TEUR
Eigenmittel	75.413,9	78.264,5	81.049,1
Langfristiges Fremdkapital	177.936,5	182.352,8	195.328,6
Mittelfristiges Fremdkapital	27.600,0	21.720,1	18.614,6
Sonstiges kurzfristiges Fremdkapital	31.746,5	48.409,4	52.398,9
Gesamtkapital - Bilanzsumme	312.696,9	330.746,8	347.391,2

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Gesellschaft verfügt mit einem Eigenmittelanteil zum 31.12.2015 in Höhe von TEUR 81.049,1 und mit einer Quote von 23,33 % 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 Darlehensvaluierungen für die Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Der Mittelbedarf für die Investitionstätigkeit (TEUR 23.420,3) und für die planmäßigen Kredittilgungen (TEUR 4.898,0) konnte in Höhe von TEUR 8.738,6 über Zuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowie über den Abbau der liquiden Mittel mit TEUR 367,2 gedeckt werden. Zur weiteren Finanzierung wurden Neukreditaufnahmen von TEUR 19.212,5 erforderlich. Der Kreditbestand stieg damit gegenüber dem Vorjahr um TEUR 14.314,4 auf TEUR 248.207,0.

3 c. Liquidität

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgungen in Höhe von TEUR 3.840,6, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit mit TEUR 23.420,3 und Abflüssen aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR 19.212,5 zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Abfluss von Zahlungsmitteln in Höhe von TEUR 367,2. Der zum 31.12.2015 verbleibende Finanzmittelbestand beträgt insgesamt TEUR 2.748,1.

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 31.12.2015 nicht beansprucht.

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

IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>
Gesamtkapitalrentabilität in %	2,52	2,38	2,26
Eigenkapitalquote in %	24,12	23,66	23,33
Eigenkapitalrentabilität in %	4,08	3,71	3,50
Durchschnittliche Wohnungsmiete in EUR/m ² /mtl.	4,50	4,72	5,00
Mietausfallquote in %	1,37	1,75	1,64
Leerstandsquote in % (Abbruch, Sanierung)	0,33	0,63	0,62
Fluktuationsquote in %	5,27	5,60	4,46
Instandhaltungskosten in EUR je m ² Mietfläche	11,66	12,11	12,92

Organisationsstruktur

(Stand jeweils zum 31.12.)	2014		2015	
	gesamt	davon Teilzeit	gesamt	davon Teilzeit
Verwaltungsangestellte	73	18	78	19
Beschäftigte in Regiebetrieben	58	3	66	9
Hauptamtliche Beschäftigte zuzüglich	131	21	144	28
Geringfügig Beschäftigte und Mitarbeiter für „Soziale Stadt“	35	33	33	30
Gesamt*	166	54	177	58

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

Umweltaspekte

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

Der Gesellschaft gelingt es seit Jahren, den mit der seit dem 01. Oktober 2009 geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 geforderten Jahresprimärenergiebedarf bei Neubaulmaßnahmen um zirka 30 Prozent zu unterbieten. Nunmehr wurde seitens des Gesetzgebers im Zuge des Klimaschutzes die Neugestaltung dieser Energieeinsparverordnung (EnEV) ab 1. Januar 2016 vorgenommen. Damit liegen die erneut reduzierten Energiebedarfszahlen im Bereich derjenigen Werte, die von der Gesellschaft bislang bereits auf freiwilliger Basis umgesetzt wurden.

C. Nachtragsbericht

Nach dem 31.12.2015 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 Ingolstadt GmbH waren diese Aussichten in Verbindung mit der bundesweit herausragenden Prosperität des Wirtschaftsstandortes Ingolstadt und seiner kontinuierlich und rasant wachsenden Bevölkerungszahl jedoch erneut Anlass, die eingeschlagene Neubaustrategie noch deutlich stärker als bisher zu forcieren.

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

Deshalb setzt die Gesellschaft verstärkt auf die Errichtung preisgünstiger, öffentlich geförderter Mietwohnungen. Mit diesen zusätzlichen Neubaumaßnahmen soll erreicht werden, dass der infolge einer hohen Zuwanderung ohnehin schon angespannte Wohnungsmarkt allmählich gedämpft und zu einem Abflachen der bislang noch steigenden Immobilienpreise und Wohnungsmieten beigetragen werden kann.

In den vergangenen Jahren hatte die Gesellschaft sowohl durch Grundstückszukäufe als auch durch Grundstücksarrondierungen die Grundlage zum Bau von weiteren Mietwohnungen geschaffen. Damit sind jedoch alle zur Verfügung stehenden gesellschaftseigenen Baugrundstücke in das aktuelle Baugeschehen eingebracht.

Neben dem bestehenden, ambitionierten Bauprogramm mit 872 konkret geplanten bzw. bereits im Bau befindlichen Mietwohnungen wird sich die Gesellschaft nahezu durch eine Verdoppelung dieser neu zu bauenden Mietwohnungen bis zum Jahr 2020 überproportional hoch in das überaus dynamische und umfangreiche Baugeschehen der Stadt Ingolstadt einbringen. Im Rahmen des von der Stadt Ingolstadt als „Sonderbauprogramm Ingolstadt 2020“ ausgerufenen Maßnahmenbündels wird die Gesellschaft deshalb zusätzlich ca. 800 preisgünstige Mietwohnungen errichten.

Zur Umsetzung des „Sonderbauprogramms Ingolstadt 2020“ benötigt die Gesellschaft rund 8,0 ha Wohnbauflächen. Mithilfe zur Beschaffung dieser Wohnbauflächen erfolgt von Seiten der Stadt Ingolstadt durch die großflächige Bereitstellung neuer Baugebiete und dem Ausweis besonderer, für den geförderten Mehrgeschoßwohnungsbau geeigneter Bauparzellen. Hier wird sich die Gesellschaft im Wettbewerb mit anderen sozialorientierten Investoren auf der Grundlage der bisher bewährten, differenzierten Wohnkonzepte einbringen.

Zusammenfassend gilt für das Geschäftsjahr 2016 deshalb die Zielvorgabe, die erforderlichen Grundlagen zur Ausweitung des derzeitigen Mietwohnungsbestandes von 6.812 Mietwohnungen um rund 25 % auf über 8.400 Wohneinheiten bis zum Jahr 2020 zu legen. Dazu wird die Gesellschaft in 2016 insgesamt 230 neue Mietwohnungen dem Ingolstädter Wohnungsmarkt zur Verfügung stellen. Die Investitionsplanung für 2016 sieht dafür ein Investitionsvolumen von knapp Euro 64 Mio. vor. Die Gesellschaft rechnet aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung für das Jahr 2016 mit einem Jahresüberschuss von rund 3,7 Mio. EUR bei einem Umsatzwachstum von ca. 5,5 %.

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.

Weiterhin hat die Gesellschaft in 2015 eine eigene Controlling-Stelle implementiert und dabei den Schwerpunkt auf das Baukostencontrolling festgelegt.

Risiko Rechtsprechung Schönheitsreparaturen

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

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

Ab Mitte 2016 verfolgt die Gesellschaft mit Wahrnehmung dieser Möglichkeit das Ziel, den ursprünglichen Planansatz der Instandhaltungskosten wieder zu erreichen.

Zum jetzigen Zeitpunkt kann jedoch nicht abgeschätzt werden, ob die o. g. Variante der künftigen BGH-Rechtsprechung Stand hält.

Liquiditätsrisiko

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

Risiko von Baupreissteigerungen

Der Wohnungsneubau profitiert gegenwärtig davon, dass Wohnimmobilien infolge der Finanzkrise als weitgehend sichere und werterhaltende Kapitalanlage gelten. Aufgrund der hohen Kapazitätsauslastungen und der vollen Auftragsbücher waren deshalb im Geschäftsjahr 2015 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.

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

Negatives Zinsänderungsrisiko

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

Darauf hat die Gesellschaft reagiert und wird angesichts der enormen Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum bis zum Jahr 2020 insgesamt 1.672 bezahlbare und überwiegend öffentlich geförderte Mietwohnungen errichten.

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

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

III. Chancenbericht

Die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem im preisgünstigen Segment – ist auf dem Ingolstädter Wohnungsmarkt nach wie vor sehr groß. Dies wird durch die hohe Zahl von mittlerweile mehr als 3.000 bei der Gesellschaft vorgemerkten Wohnungsinteressenten bestätigt.

Die positive Bevölkerungsentwicklung in Ingolstadt wird laut Prognosen renommierter Institute auch in den nächsten Jahren weiter anhalten, so dass mit einer ungebrochen hohen Nachfrage nach attraktivem Wohnraum gerechnet werden kann. Weitere grundlegende Faktoren, die den Wohnungsmarkt beeinflussen, sind der demografische Wandel, die Zuwanderung nach Deutschland und die sich verändernden Strukturen, wie z. B. eine Zunahme von Single-Haushalten. Vor allem eine steigende Zahl von einkommensschwächeren Haushalten, 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. Dazu wird die Gesellschaft auch in Zukunft noch deutlich stärker als bisher neuen, attraktiven und bezahlbaren Wohnraum errichten.

IV. Gesamtaussage

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

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

Ingolstadt, den 31. März 2016

Gemeinnützige Wohnungsbau-
gesellschaft Ingolstadt GmbH



Peter Karnmann
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 2015 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 31. Mai 2016

KT Kastl & Teschke GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Steuerberatungsgesellschaft

Dipl.-Kffr. Tanja Teschke

Wirtschaftsprüferin

Dipl.-Kfm. Dieter Kastl

Wirtschaftsprüfer





Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2015

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2015 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 gemeinsamen Rundfahrt selbst vom ordentlichen Zustand der gesellschaftseigenen Wohngrundstücke in Kenntnis gesetzt.

Im Geschäftsjahr 2015 wurden in sechs Sitzungen die erforderlichen Beschlüsse mit einer Ausnahme 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 2015 abgehaltenen Gesellschafterversammlung wurde der Jahresabschluss 2014 festgestellt, die Verwendung des Bilanzgewinnes 2014 beschlossen und die Organe entlastet.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 und der Lagebericht für 2015 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 28.06.2016 vom Abschlussprüfer entgegengenommen.

Nach eigener Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen.

Er schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresabschluss zum 31.12.2015 festzustellen und den Lagebericht 2015 zu genehmigen. Der Aufsichtsrat schlägt entsprechend dem Vorschlag der Geschäftsführung vor, den Bilanzgewinn 2015 in Höhe von Euro 2.506.108,65 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 2015 aus.

Ingolstadt, den 28. Juni 2016

Der Aufsichtsratsvorsitzende

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister