

**Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH**  
**Bilanz zum 31. Dezember 2020**

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

Entgeltlich erworbene Software

130.682,89 151.578,47

**II. Sachanlagen**

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

357.147.012,21 347.371.528,84  
6.598.279,31 6.699.412,32  
21.625.499,31 29.553.090,20  
333.599,43 372.760,24  
1.348.677,08 1.220.386,97  
47.652.486,84 27.622.601,76

434.705.554,18 412.839.780,33

**III. Finanzanlagen**

Sonstige Ausleihungen

127.314,98 169.187,40

**434.963.552,05** 413.160.546,20**B. Umlaufvermögen****I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**

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

1.838.888,89 1.838.888,89  
11.021.979,79 10.877.552,66  
54.941,53 65.091,48

12.915.810,21 12.781.533,03

**II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

1. Forderungen aus Vermietung
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen

189.065,59 109.195,59  
133.670,22 245.385,41  
261.194,09 124.461,35

davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr

38.000,00

(0,00)

4. Sonstige Vermögensgegenstände

229.901,11 367.986,18

davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr

18.476,14

(18.474,78)

813.831,01 847.028,53

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

977.560,42 1.092.954,08

**14.707.201,64** 14.721.515,64**C. Rechnungsabgrenzungsposten**

1. Geldbeschaffungskosten
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten

160.738,28 137.918,23  
384.601,92 345.005,10

**545.340,20** 482.923,33**Bilanzsumme****450.216.093,89** 428.364.985,17**Passivseite****A. Eigenkapital****I. Gezeichnetes Kapital**Nennbetrag eigener Anteile  
Ausgegebenes Kapital

41.819.646,00 41.819.646,00  
-11.490.915,00 -11.490.915,00

**II. Gewinnrücklagen**

1. Satzungsmäßige Rücklage
2. Andere Gewinnrücklagen

9.467.110,10 9.064.059,65  
59.933.624,44 55.885.426,74

**III. Bilanzgewinn**

69.400.734,54 64.949.486,39

3.627.454,07 4.048.197,70

**103.356.919,61** 99.326.415,09**B. Rückstellungen**

1. Steuerrückstellungen
2. Sonstige Rückstellungen

0,00 74.874,00  
1.078.539,56 2.081.872,91

**1.078.539,56** 2.156.746,91**C. Verbindlichkeiten****1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**

davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr

253.568.619,33 237.768.632,63  
6.280.233,28 (5.975.351,14)

**2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern**

davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr

72.483.833,88 69.860.978,03  
55.487.573,83 (52.295.617,14)

**3. Erhaltene Anzahlungen**

davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr

13.434.804,45 12.969.872,54  
13.434.804,45 (12.969.872,54)

**4. Verbindlichkeiten aus Vermietung**

davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr

21.699,06 24.157,04  
14.006,59 (16.464,57)

**5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr

4.116.249,66 3.905.813,97  
4.116.249,66 (3.905.813,97)

**6. Sonstige Verbindlichkeiten**

davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr

1.599.670,48 1.787.739,30  
1.599.670,48 (1.787.739,30)

davon aus Steuern

95.833,83 (251.435,57)

**345.224.876,86** 326.317.193,51**D. Rechnungsabgrenzungsposten****555.757,86** 564.629,66**Bilanzsumme****450.216.093,89** 428.364.985,17

**Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH**  
**Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2020**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	48.485.834,03		47.034.129,40
b) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	61.248,72		111.191,45
c) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	98.826,31		148.200,42
		48.645.909,06	47.293.521,27
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		144.427,13	437.299,01
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.918.473,22	1.997.895,78
4. Sonstige betriebliche Erträge		345.945,34	140.768,46
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		18.634.672,19	17.980.097,12
<b>Rohergebnis</b>		<b>32.420.082,56</b>	<b>31.889.387,40</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	7.685.842,77		7.316.749,64
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2.109.201,58		2.054.893,89
		9.795.044,35	9.371.643,53
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		11.132.588,95	10.900.892,45
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.942.621,15	2.521.683,83
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		735,94	991,05
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2,36	2,68
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.299.144,31	4.286.676,32
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung	3.426,18		(3.733,74)
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		195.827,95	282.857,15
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>4.055.594,15</b>	<b>4.526.627,85</b>
14. Sonstige Steuern		25.089,63	28.630,40
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>4.030.504,52</b>	<b>4.497.997,45</b>
16. Einstellung in satzungsmäßige Rücklagen		403.050,45	449.799,75
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>3.627.454,07</b>	<b>4.048.197,70</b>

# **Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH**

## **Anhang für das Geschäftsjahr 2020**

---

### **Allgemeine Angaben**

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

### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, sowie unter Fortführung nur steuerlich zulässiger Abschreibungen gemäß § 254 HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung bewertet. Von dem Wahlrecht zur Beibehaltung der niedrigeren steuerrechtlichen Wertansätze gemäß Art. 67 Abs. 4 S. 1 EGHGB wurde Gebrauch gemacht. Die Herstellungskosten im Berichtsjahr umfassen auch anteilige Verwaltungskosten in Höhe von TEUR 238,0 (Vorjahr TEUR 348,4). Für Wohngebäude wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren und für Garagen von 20 Jahren zugrunde gelegt. Bei nach Eintritt der Steuerpflicht ab 1990 bis 2013 angeschafften oder fertiggestellten Wohngebäuden und Geschäftsgebäuden wurde grundsätzlich eine Nutzungsdauer von 50 Jahren, für Außenanlagen von 10 Jahren und für Garagenanlagen von 50 Jahren zugrunde gelegt. Aufgrund der tatsächlich kürzeren wirtschaftlichen Nutzungsdauer wurde bei ab 2014 angeschafften oder fertiggestellten Wohngebäuden und deren Garagenanlagen die Gesamtnutzungsdauer mit 40 Jahren angesetzt. Bei Garagenanlagen der Geschäftsgebäude beträgt die Nutzungsdauer unverändert 25 Jahre.

Bei umfassenden Modernisierungsarbeiten wird die Abschreibung unter Berücksichtigung der zu erwartenden geschätzten Restnutzungsdauer neu bemessen. Zuschüsse für aktivierte Maßnahmen in Höhe von TEUR 6.521,7 (Vorjahr TEUR 6.032,4) wurden im Geschäftsjahr 2020 ausschließlich erfolgsneutral behandelt und von den Anschaffungskosten abgezogen.

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

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

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

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

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe der voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbeträge. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst. Die Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen wurde nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung eines Zinssatzes von 0,44% (Vorjahr 0,58%) ermittelt. Weiterhin werden die Richttafeln von Dr. Klaus Heubeck in der Fassung von 2018 G sowie ein Anwartschaftstrend von 1,06% p.a. zu Grunde gelegt. Mit den sonstigen Rückstellungen wird allen erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen passiviert.

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

### **Angaben zu Posten der Bilanz**

Die Entwicklung des Anlagevermögens wird im beigefügten Anlagenspiegel dargestellt.

**Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH**  
**Anlagenpiegel zum 31. Dezember 2020**

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen							
	Anfangsstand	Zugang	Zuschüsse	Abgang	Umbuchungen	Endstand	Anfangsstand	Zuschreibung	Abschreibung des Geschäftsjahres	kumulierte Abschreibungen auf in Spalte 4 ausgewiesene Abgänge (-)	kumulierte Abschreibung auf in Spalte 5 ausgewiesene Umbuchungen (+) (-)	Endstand	Restbuchwerte am Ende des Geschäftsjahres	Restbuchwerte am Ende des Vorjahres
		(+)	(-)	(-)	(+)(-)			(+)	(+)				EUR	EUR
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>														
Entgeltlich erworbene Software	879.541,62	66.455,47	0,00	21.697,76	0,00	924.299,33	727.963,15	0,00	83.011,49	17.358,20	0,00	793.616,44	130.682,89	151.578,47
<b>Sachanlagen</b>														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	547.689.689,46	4.164.124,10	4.803.400,00	95.518,39	20.820.665,24	567.775.560,41	200.318.160,62	0,00	10.395.836,97	85.449,39	0,00	210.628.548,20	357.147.012,21	347.371.528,84
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.083.728,41	111.454,13	0,00	0,00	0,00	9.195.182,54	2.384.316,09	0,00	212.587,14	0,00	0,00	2.596.903,23	6.598.279,31	6.699.412,32
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	29.553.090,20	531.735,01	0,00	0,00	-8.459.325,90	21.625.499,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.625.499,31	29.553.090,20
Technische Anlagen und Maschinen	568.109,93	0,00	0,00	16.178,30	0,00	551.931,63	195.349,69	0,00	36.230,79	13.248,28	0,00	218.332,20	333.599,43	372.760,24
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.451.740,20	550.721,16	0,00	516.798,65	0,00	3.485.662,71	2.231.353,23	0,00	404.922,56	499.290,16	0,00	2.136.985,63	1.348.677,08	1.220.386,97
Anlagen im Bau	27.622.601,76	34.109.524,42	1.718.300,00	0,00	-12.361.339,34	47.652.486,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47.652.486,84	27.622.601,76
	617.968.959,96	39.467.558,82	6.521.700,00	628.495,34	0,00	650.286.323,44	205.129.179,63	0,00	11.049.577,46	597.987,83	0,00	215.580.769,26	434.705.554,18	412.839.780,33
<b>Finanzanlagen</b>														
Sonstige Ausleihungen	169.187,40	21.800,00	0,00	63.672,42	0,00	127.314,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	127.314,98	169.187,40
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	619.017.688,98	39.555.814,29	6.521.700,00	713.865,52	0,00	651.337.937,75	205.857.142,78	0,00	11.132.588,95	615.346,03	0,00	216.374.385,70	434.963.552,05	413.160.546,20

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

Gegenüber Gesellschaftern bestehen Forderungen aus Betreuungstätigkeit in Höhe von TEUR 21,6 (Vorjahr: TEUR 0,8) und Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 173,6 (Vorjahr: TEUR 35,1). Im Vorjahr waren in den sonstigen Vermögensgegenständen Forderungen gegenüber Gesellschaftern von TEUR 1,0 enthalten.

In den sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen Rückstellungen für Personalkosten in Höhe von TEUR 540,3 (Vorjahr TEUR 458,4) sowie für Altersteilzeit in Höhe von TEUR 63,1 (Vorjahr TEUR 94,9), Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung in Höhe von TEUR 199,8 (Vorjahr TEUR 171,0), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen von TEUR 9,3 (Vorjahr TEUR 1.080,0) und Rückstellungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von TEUR 128,1 (Vorjahr TEUR 125,0) enthalten.

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

Position	Vorjahr EURO	Geschäftsjahr EURO
	31.12.2019	31.12.2020
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	51.220.940,13	45.047.155,08
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	58.356.687,25	62.020.117,85
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.034,05	45.424,90
Sonstige Verbindlichkeiten	1.205.840,31	1.218.335,58
<b>Gesamt:</b>	<b>110.787.501,74</b>	<b>108.331.033,41</b>

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten		insgesamt	Davon				
			Restlaufzeit			gesichert	
			bis zu 1 Jahr  EURO	über 1 Jahr  EURO	davon über 5 Jahre  EURO	EURO	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	GJ	253.568.619,33	6.280.233,28	247.288.386,05	222.417.390,60	252.943.600,29	GPR*
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Vorjahr</i>	VJ	<i>(237.768.632,63)</i>	<i>(5.975.351,14)</i>	<i>(231.793.281,49)</i>	<i>(209.871.558,26)</i>	<i>(237.240.855,3)</i>	<i>GPR*</i>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	GJ	72.483.833,88	55.487.573,83	16.996.260,05	12.337.299,92	57.020.700,16	GPR*
<i>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern Vorjahr</i>	VJ	<i>(69.860.978,03)</i>	<i>(52.295.617,14)</i>	<i>(17.565.360,89)</i>	<i>(15.265.334,33)</i>	<i>(15.011.809,22)</i>	<i>GPR*</i>
Erhaltene Anzahlungen	GJ	13.434.804,45	13.434.804,45	0,00	0,00	0,00	
<i>Erhaltene Anzahlungen Vorjahr</i>	VJ	<i>(12.969.872,54)</i>	<i>(12.969.872,54)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	GJ	21.699,06	14.006,59	7.692,47	0,00	0,00	
<i>Verbindlichkeiten aus Vermietung Vorjahr</i>	VJ	<i>(24.157,04)</i>	<i>(16.464,57)</i>	<i>(7.692,47)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	GJ	4.116.249,66	4.116.249,66	0,00	0,00	0,00	
<i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Vorjahr</i>	VJ	<i>(3.905.813,97)</i>	<i>(3.905.813,97)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	
Sonstige Verbindlichkeiten	GJ	1.599.670,48	1.599.670,48	0,00	0,00	0,00	
<i>Sonstige Verbindlichkeiten Vorjahr</i>	VJ	<i>(1.787.739,30)</i>	<i>(1.787.739,30)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	
<b>Gesamtbetrag</b>		<b>345.224.876,86</b>	<b>80.932.538,29</b>	<b>264.292.338,57</b>	<b>234.754.690,52</b>	<b>309.964.300,45</b>	

\* GPR = Grundpfandrechte

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

Die Umsätze gliedern sich im Geschäftsjahr 2020 nach § 285 Nr. 4 HGB wie folgt: Hausbewirtschaftung TEUR 48.485,8 (Vorjahr TEUR 47.034,1), Betreuungstätigkeit TEUR 61,2 (Vorjahr TEUR 111,2) und Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen TEUR 98,8 (Vorjahr TEUR 148,2).

Außerhalb der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit wurde das Ergebnis in der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ im Geschäftsjahr durch Anlagenabgangsgewinne in Höhe von TEUR 134,9 (Vorjahr TEUR 9,1), und in der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ durch Anlagenabgangsverluste von TEUR 24,8 (Vorjahr TEUR 76,7) beeinflusst.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind zudem periodenfremde Erträge aus Eingängen von abgeschriebenem Forderungen in Höhe von TEUR 47,0 (Vorjahr TEUR 29,4), periodenfremde Erträge aus einem Ertragszuschuss von TEUR 58,0 (Vorjahr TEUR 0,0) sowie periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 0,0 (Vorjahr TEUR 7,1) enthalten.

In der Position „Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung“ sind im Geschäftsjahr TEUR 562,8 (Vorjahr TEUR 553,7) an Kosten für Altersversorgung enthalten.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthält solche an Gesellschafter in Höhe von TEUR 1.463,1 (Vorjahr TEUR 1.658,3).

Die umlagefähige Grundsteuer mit TEUR 1.030,8 (Vorjahr TEUR 1.017,4) wird in der Position „Aufwand für Hausbewirtschaftung“ und nicht unter den sonstigen Steuern ausgewiesen.

## **Sonstige Angaben**

### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

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

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

Ab dem Jahr 2004 wurden zins- und tilgungsfreie Darlehen in Höhe von TEUR 26,9 von der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt für behindertengerechte Umbauten ausgereicht. Diese Darlehen wurden aufwandsmindernd verbucht, unter der Voraussetzung, die bestehenden Belegungsbindungsfristen einzuhalten.

Ferner bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen für Erbbauzinszahlungen bei 21 Objekten. Die Summe der bestehenden Erbbauzinszahlungen bis zum Jahr 2088, welche durch Mieterträge gedeckt sind, beträgt TEUR 39.296,6 (Vorjahr TEUR 39.954,1). Davon entfallen auf die Gesellschafterin Stadt Ingolstadt TEUR 26.942,7 (Vorjahr TEUR 27.356,0). Im kommenden Geschäftsjahr sind Erbbauzinsen von TEUR 777,6 zu leisten.

Die Gesellschaft ist aufgrund der begonnenen Investitionen und der daraus sich ergebenden Folgeinvestitionen in den Bestand finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 42.122,9 eingegangen.

### **Gesamthonorar des Abschlussprüfers**

Das vom Abschlussprüfer für Abschlussprüfungsleistungen für das Geschäftsjahr 2020 berechnete Gesamthonorar beträgt TEUR 33,1 (Vorjahr TEUR 31,5).

### **Belegschaft**

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2020 durchschnittlich 125 Arbeitnehmer in Vollzeit und 44 Mitarbeiter in Teilzeit sowie 6 Auszubildende.

## **Aufsichtsrat**

Im Geschäftsjahr 2020 gehörten dem Aufsichtsrat folgende Personen an:

### **Aufsichtsratsvorsitz**

Dr. Christian Lösel bis 30.04.2020, Oberbürgermeister a.D. der Stadt Ingolstadt  
Dr. Christian Scharpf ab 01.05.2020 bis 11.03.2021, Oberbürgermeister der Stadt Ingolstadt  
Dr. Dorothea Deneke-Stoll ab 12.03.2021, Bürgermeisterin der Stadt Ingolstadt

### **Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitz**

Albert Wittmann bis 30.04.2020, Bürgermeister a.D. der Stadt Ingolstadt  
Johann Stachel bis 30.04.2020, Spenglermeister, Gas- und Wasserinstallateurmeister  
Dr. Dorothea Deneke-Stoll ab 24.06.2020 bis 11.03.2021, Bürgermeisterin der Stadt Ingolstadt  
Petra Kleine ab 12.03.2021, Bürgermeisterin der Stadt Ingolstadt

### **Aufsichtsratsmitglieder**

Brigitte Fuchs bis 06.05.2020, Stadträtin, Hausfrau  
Christina Hofmann bis 06.05.2020, Stadträtin, Lehrerin  
Petra Kleine bis 06.05.2020, Stadträtin, selbständig  
Thomas Thöne bis 06.05.2020, Stadtrat, Konfliktberater, Mediator  
Dr. Dorothea Deneke-Stoll ab 07.05.2020 bis 24.06.2020, Bürgermeisterin der Stadt Ingolstadt  
Eva Bulling-Schröter ab 07.05.2020, Stadträtin, Rentnerin  
Dr. Markus Meyer ab 07.05.2020, Stadtrat, Referent  
Jochen Semle ab 07.05.2020, Stadtrat, Dipl.-Psychologe, Bereichsleitung Jugendhilfe  
Albert Wittmann ab 07.05.2020 bis 31.12.2020, Oberstleutnant a.D.  
Dr. Christian Lösel ab 01.01.2021, Dipl.-Betriebswirt  
Franz Eisenmann Steuerberater  
Stephan Bock Geschäftsführer Audi Immobilien Verwaltung GmbH  
Jürgen Wittmann Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Ingolstadt Eichstätt

Die Bezüge des Aufsichtsrates betragen im Geschäftsjahr 2020 TEUR 40,7.

## **Geschäftsführung**

Peter Karmann, Betriebswirt bis 30.06.2020

Alexander Bendzko Dipl.-Ingenieur (FH) für Architektur ab 01.04.2020

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

## **Nachtragsbericht**

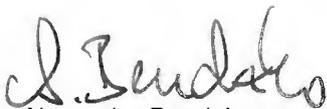
Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

## **Ergebnisverwendung**

Es wird vorgeschlagen den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2020 von EUR 3.627.454,07 den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Ingolstadt, 31.03.2021

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH



Alexander Bendzko  
Geschäftsführer

# **Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH**

Minucciweg 4 in 85055 Ingolstadt

## **Lagebericht**

### **für das Geschäftsjahr 2020**

Gliederung:

#### **A. Gesellschafterstruktur und Aufgaben des Unternehmens**

#### **B. Wirtschaftsbericht**

- I. Branchenbezogene Rahmenbedingungen
- II. Geschäftsverlauf
  - 1. Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbesitzes
  - 2. Bestandsveränderungen in 2020
  - 3. Neubautätigkeit
  - 4. Modernisierungstätigkeit
  - 5. Betreuungstätigkeit
  - 6. Gesamtschau
- III. Wirtschaftliche Lage
  - 1. Ertragslage
  - 2. Vermögenslage
  - 3. Finanzlage
    - a. Kapitalstruktur
    - b. Finanzierung
    - c. Liquidität
- IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

- I. Prognosebericht
- II. Risikobericht
  - 1. Risikomanagementsystem
  - 2. Risiken
- III. Chancenbericht
- IV. Gesamtaussage zur Unternehmenssituation und -entwicklung

## **A. Gesellschafterstruktur und Aufgaben des Unternehmens**

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

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

Die Aufgabenfelder des Unternehmens umfassen folgende Kernbereiche:

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

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

## **B. Wirtschaftsbericht**

### **I. Branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Im Jahr 2020 wurden von den Bauaufsichtsämtern in Bayern im Rahmen der jährlichen Baufertigstellungsstatistik insgesamt 64.013 Wohnungsfertigstellungen gemeldet. Wie das Bayerische Landesamt für Statistik weiter mitteilt, bedeutet dies ein Plus von 4,8 Prozent gegenüber dem letzten Höchststandergebnis im Jahr 2017 (61.056 Wohnungsfertigstellungen) und einen Anstieg um 7,1 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. 86,7 Prozent dieser Wohnungen (55.471) entstanden in neuen Wohngebäuden (einschließlich Wohnheime, die zu den Mehrfamilienhäusern zählen; +7,2 Prozent gegenüber 2019), davon 24.491 Wohnungen in Eigenheimen (Ein- und Zweifamilienhäuser) und 30.980 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+6,3 Prozent bzw. +8,0 Prozent).

In neuen Nichtwohngebäuden (gewerbliche Hochbauten) wurden im Jahr 2020 insgesamt 1.257 Wohnungen geschaffen und durch Baumaßnahmen am Gebäudebestand zusammen 7.285 Wohnungen (+17,1 Prozent bzw. +4,4 Prozent). Den stärksten Zuwachs an Wohnungsfertigstellungen auf Ebene der Regierungsbezirke verzeichnete Niederbayern (+ 1.244 Wohnungen bzw. + 19,7 Prozent), die mit Abstand meisten Fertigstellungen abermals Oberbayern (24.809 Wohnungen; -0,1 Prozent).

In Ingolstadt wurden im vergangenen Jahr 1.127 Wohneinheiten fertig gestellt und für 1.123 Wohnungen eine Baugenehmigung erteilt. Dies bedeutet bei den Fertigstellungen eine Erhöhung von 107 Wohneinheiten gegenüber dem Vorjahr. Bei der Erteilung von Baugenehmigungen ist hingegen ein Rückgang von 86 Baugenehmigungen gegenüber dem Vorjahr für Wohnungen zu verzeichnen.

### Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Ingolstadt (jeweils Zahl der Wohnungen) 2011 - 2020

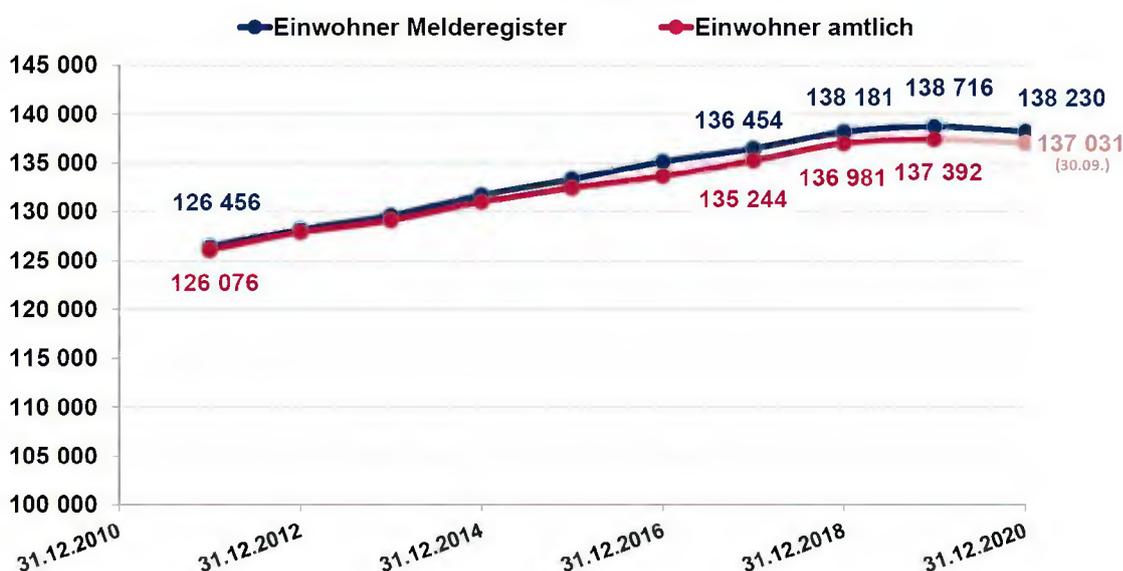


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Grafik: Statistik und Stadtforschung

Der in den Vorjahren vorhandene angespannte Wohnungsmarkt konnte durch die Bautätigkeiten leicht beruhigt werden, wobei hier immer noch ein Defizit an bezahlbaren Wohnraum vorhanden ist. Für die leichte Entspannung sorgte auch ein im Jahr 2020 festgestellter Bevölkerungsrückgang in Ingolstadt, wie man den beiden folgenden Diagrammen entnehmen kann.

### Einwohnerentwicklung Ingolstadt 2011 bis 2020 (jeweils 31.12.)



Quelle: Melderegister und Bayerisches Landesamt für Statistik

Berechnungen/Darstellung: Statistik und Stadtforschung

## Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in Ingolstadt



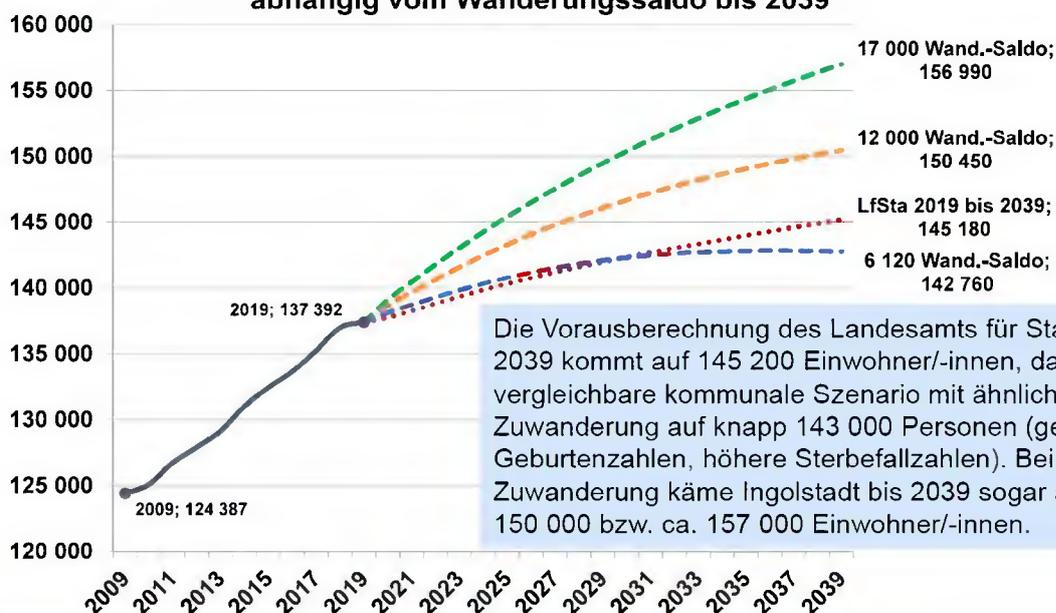
Es hat im Jahr 2020 seit langer Zeit erstmals einen Rückgang der Bevölkerungszahlen gegeben. Die Prognosen für die Folgejahre wurden 2020 reduziert, so dass derzeit von einem langsameren Anwachsen der Ingolstädter Bevölkerung ausgegangen wird. Je nach Vorausberechnung des Landesamts für Statistik unter verschiedenen Gesichtspunkten geht man derzeit von einem Bevölkerungszuwachs von ca. 4.500 bis 7.000 Einwohnern bis 2039 aus. Wenn man von einer höheren Zuwanderung ausgeht, können es auch deutlich mehr werden.

## Prognoseszenarien Gesamtbevölkerung



Stadt Ingolstadt  
Statistik und Stadtforschung

### Szenarien der Entwicklung der Gesamtbevölkerung abhängig vom Wanderungssaldo bis 2039



Die Anzahl der Vormerkungen von Wohnungssuchenden bei unserer Gesellschaft hat sich im Jahr 2020 deutlich reduziert. Die im Jahr 2019 rund 2.900 Vormerkungen sind auf einen Wert von 2.633 gesunken. Im Bereich der Mieter ohne Wohnberechtigungsschein hat es eine kleine Steigerung gegeben. Bei den Mietern mit Wohnberechtigungsschein sank der Wert jedoch von ca. 1.200 auf 929 ab.

Diese deutliche Reduzierung der bei unserer Gesellschaft registrierten Bewerber mit Wohnberechtigungsschein spiegelt jedoch nicht die Zahlen der bei der Stadt Ingolstadt erteilten Wohnberechtigungsscheine wider die im Jahr 2020 bei 1.826 Bescheinigungen lag. Die möglichen Begründungen für diesen doch deutlichen Unterschied liegt darin, dass Anfang 2020 das Antragssystem der Stadt verändert wurde, so dass der Hinweis auf eine Meldung der Bewerber bei den Anbietern von gefördertem Wohnraum nur noch im Genehmigungsbescheid vorhanden ist. Wir sind im Austausch mit dem Wohnungsamt um zukünftig hier aussagekräftigere Zahlen zu erhalten. Auch hat der persönliche Kontakt zwischen Bewerber, Genehmigungsbehörde und uns, pandemiebedingt seit März 2020, deutlich nachgelassen. Sobald ein bei uns unbekannter Bewerber durch das Wohnungsamt für eine Wohnung vorgeschlagen wird und wir diesen bei der Wohnungsvergabe berücksichtigen wollen, erfolgt von unserer Seite die Kontaktaufnahme, um den Bewerber bei uns zu registrieren.

## 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>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>
Mietwohnungen	7.161	7.252	7.294
davon			
öffentlich gefördert	3.933	4.012	4.054
freifinanziert	3.228	3.240	3.240
Wohnplätze für Studenten	26	26	26
gewerbliche Einheiten (GE)	88	86	88
Garagen und Tiefgaragenplätze	3.364	3.496	3.611
oberirdische Stellplätze	1.944	1.968	1.996
Gesamtmietfläche in m <sup>2</sup>	465.419	469.309	473.871

Mit insgesamt 7.294 Mietwohnungen ist die Gesellschaft größter Wohnungsanbieter in Ingolstadt. Die Vergabe der 4.054 preisgebundenen Mietwohnungen erfolgt durch die Gesellschaft in enger Abstimmung mit dem städtischen Wohnungsamt. Daneben besitzt das Unternehmen 3.240 nicht preisgebundene Wohnungen, die ohne Zugangsbeschränkungen angemietet werden können.

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

Die Gesellschaft hat bereits 2019 für den gesamten Immobilienbestand einen mehrjährigen Instandhaltungsplan erarbeitet, der im Zeitraum 2020 bis einschließlich 2035 konkrete Substanzerhaltungsmaßnahmen vorsieht. Der ermittelte Instandhaltungsaufwand summiert sich

auf insgesamt rund 52,7 Mio. EUR. Durch eine sinnvolle Abfolge der jeweiligen Maßnahmen über den Planungszeitraum von ca. 15 Jahren wird erreicht, dass eine kontinuierliche jährliche Kostenbelastung von durchschnittlich rund 3,4 Mio. EUR kalkuliert werden kann. Derzeit werden die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Initiative 2050 - Klimaneutralität noch einmal überarbeitet. Mit einem Ergebnis wird Ende 2021 gerechnet. Die ersten geplanten Instandhaltungsmaßnahmen wurden 2020 in Höhe von 4,6 Mio. EUR bereits durchgeführt und betreffen unter anderem die vom Aufsichtsrat gesondert genehmigte Richard-Strauss-Straße 2-8. Für laufende Instandhaltung außerhalb der Wohnungen wurden 1,6 Mio. EUR für größere Reparaturarbeiten an den Gebäuden und Freianlagen ausgegeben. 1,0 Mio. EUR wurden für Haustechnik (u.a. Heizungswartungen und -erneuerungen) und 0,9 Mio. EUR für laufende Instandhaltung innerhalb der Wohnung (Schönheitsreparaturen) benötigt. Das restliche Budget (1,1 Mio. EUR) verteilt sich auf bauliche Instandhaltung an den Gebäuden (größere Renovierungen) sowie Kleinaufträge. Das genehmigte Budget (5,0 Mio. EUR) wurde aufgrund der Corona bedingten Nichtverfügbarkeit der Firmen unterschritten.

## 2. Bestandsveränderungen in 2020

Die Gesellschaft bewirtschaftet zum Stichtag 31.12.2020 insgesamt 7.294 Mietwohnungen. Gegenüber dem Vorjahresendbestand mit 7.252 Wohnungen hat sich der Bestand per Saldo um 42 Einheiten erhöht.

Folgende Veränderungen wurden vorgenommen:

Wohnungseinheiten (WE) zum 31.12.2019		7.252 WE
zuzüglich		
Bestandserhöhung wegen	Neubaubezug Fliederstraße 24d, 24e, 26c, 26d, Stadtweg 18, 20, 22	68 WE
Bestandssenkung wegen	Verkauf Kurt-Huber-Str. 1b	-1 WE
	Nutzungsänderung Regensburger Str. 205	-1 WE
	Nutzungsänderung Gustav-Adolf-Str. 35-35e-24	42 WE
<b>Wohnungsendbestand zum 31.12.2020</b>		<b>7.294 WE</b>

### Bestandsveränderungen

Entsprechend der Planung konnte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2020 den Bau von 68 öffentlich geförderten Mietwohnungen, als Teilbezug des Vorhabens Fliederstraße, zugunsten von Wohnungsinteressenten, die einen Wohnberechtigungsschein (WBS) vorweisen, fertigstellen und belegen.

Außerplanmäßig konnte ein weiteres Reihenhaus in der Kurt-Huber-Straße 1b an den dortigen Mieter veräußert werden. Die Nutzungsänderungen betrafen die Umwidmung einer Wohnung in der Regensburger Straße 205 und den beschlossenen Umbau von 24 Wohnungen in der Gustav-Adolf-Straße zur Nutzung als Kindergarten.

Der Bestand der öffentlich geförderten Wohnungen hat sich um die neu bezogenen 68 WE erhöht, und um die mit Bescheid der Stadt Ingolstadt vom 14.07.2020, der das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ für 26 Wohnungen in der Beckerstraße 2-2 1/5 bestätigt, reduziert.

Der Saldo der freifinanzierten Wohnungen blieb im Saldo aufgrund der Nutzungsänderungen, des Verkaufs und der Umgliederung aus den öffentlich geförderten Wohnungen gleich.

## 3. Neubautätigkeit

In der Vergangenheit hat die Gesellschaft ein umfangreiches Neubauprogramm ausgewiesen, dessen Stufe 1.0 mit insgesamt 501 Wohnungen derzeit in der Realisierungsphase ist

und Ende 2023 abgeschlossen sein soll. Das ebenfalls geplante zusätzliche Sonderbauprogramm 2.0 wird derzeit überarbeitet und entsprechend den derzeit verfügbaren Grundstücken angepasst. Dieses zusätzliche Programm wurde 2020 aufgrund der doch merklichen Veränderung bei den Zuzügen nach Ingolstadt auf Planungen für Baumaßnahmen, bei der die Gesellschaft bereits den Zugriff auf die Grundstücke besitzt, reduziert, so dass derzeit die Errichtung von ca. 421 WE aus dem Sonderbauprogramm 2.0 vorbereitet wird. Bedingt durch die Umstände der Corona-Situation werden weitere Untersuchungen und Analysen durchgeführt, um den Wohnungsbedarf und die Neubautätigkeit auch mittelfristig den zukünftigen Entwicklungen anzupassen.

Aufgabenschwerpunkt der Geschäftstätigkeit war in 2020 die planmäßige Weiterführung des Sonderbauprogramms 1.0 mit der Fertigstellung der ersten 7 Häuser aus der Baumaßnahme Fliederstraße mit 68 WE und dem Umbau der ehemaligen Unterkünfte für unbegleitete minderjährige Flüchtlinge an der Gustav-Adolf-Straße in einen Kindergarten mit fast 300 Betreuungsplätzen.

Bei den weiteren Bauvorhaben wurde bei der Maßnahme „Junges Wohnen“ an der Weningstraße ein Planungsstopp ausgesprochen, da - bedingt durch die Coronakrise - die Vermietung bei Appartements an Studenten, Werkstudenten und Auszubildende, die hier als Zielgruppe galt, nur sehr schwer erfolgen konnte und noch kann. Hier wurde durch den Aufsichtsrat beschlossen, dass eine Studie gerade bei dieser Zielgruppe erstellt werden soll, um den Bedarf festzustellen.

Ursprünglich war in der Investitionsplanung für 2020 ein Gesamtvolumen von rund TEUR 57.596 vorgesehen. Das Neubauvorhaben „Junges Wohnen“ wurde aufgrund der unsicheren Belegungsstruktur (auch im Zusammenhang mit der Corona Pandemie) zurückgestellt. Dadurch wurden in dieses Projekt lediglich ca. TEUR 1.474 investiert; entgegen der veranschlagten TEUR 10.000. Außerdem mussten unerwartet hohe Preisangebote für Bauleistungen verzeichnet werden, infolgedessen musste die Gesellschaft alternative Planungen bzw. Umplanungen beauftragen.

Dadurch hat sich das Baugeschehen insgesamt, insbesondere bei den großen Neubauvorhaben (Gustav-Mahler-Straße und Stargarder Straße), erheblich verzögert und dementsprechend das tatsächliche Investitionsvolumen für 2020 deutlich auf rund TEUR 33.034 (nach Abzug von Zuschüssen von TEUR 6.522) verringert.

Das Investitionsgeschehen der Gesellschaft stellt sich zum Jahresende 2020 wie folgt dar:

### Neubauprogramm

#### **a) In 2020 fertiggestellte Neubaumaßnahmen**

Fliederstraße 68 Wohnungen

#### **b) Im Bau befindliche Wohneinheiten zum 31.12.2020**

Gustav-Mahler-Straße	78 Wohnungen	3 GE, 1 TG
Stargarder Straße	161 Wohnungen	1 GE, 1 TG
Fliederstraße	71 Wohnungen	2 GE, -----
Am Kreuzäcker	58 Wohnungen	1 GE, 2 TG
Stinnesstraße IWO	44 Wohnungen	2 GE, 1 TG
Junges Wohnen	pausiert (201 Wohnungen)	pausiert (3 GE), (1 PH)

---

Zwischensumme im Bau: 412 Wohnungen 9 GE, 5 TG

**c) Neubaumaßnahmen in Planung für die Jahre 2021 bis 2026:**

Prinz-Leopold-Straße 1	21 Wohnungen	4 GE, 1 TG
Sandtnerstraße	105 Wohneinheiten	1 GE, 1 TG
Am Nordbahnhof	14 Wohneinheiten	
Nürnberger Straße 12	12 Wohneinheiten	
Stinnesstraße	(geschätzt) 290 Wohneinheiten	1 TG
<hr/>		
Zwischensumme:	442 Wohnungen	5 GE, 3 TG

**d) Grundstückserwerbe**

Die Gesellschaft hat sich in 2020 intensiv bemüht, weitere Baugrundstücke zu erwerben, um ab 2022 die weitere Neubautätigkeit im Sonderbauprogramm 2.0 weiterführen zu können. Es wurden Verhandlungen mit Grundstückseigentümern geführt, die sich vorstellen konnten mit uns als Gesellschaft geförderten Wohnungsbau zu erstellen, um sich teilweise an der Bebauung für Eigenzwecke zu beteiligen. Aufgrund der hohen Kaufpreisvorstellungen konnte keine der Verhandlungen abgeschlossen werden.

Weiterhin wurden uns Grundstücke im Erbbaurecht angeboten, aber auch hier waren die Preisvorstellungen zu hoch bzw. der erwartete Erbbauzins deutlich höher als der Zinssatz für Darlehen auf dem Kapitalmarkt. Lediglich in einem Fall in Zuchering werden die Verhandlungen in 2021 weitergeführt.

**4. Modernisierungstätigkeit**

Im Geschäftsjahr 2020 wurden die ersten Sanierungsmaßnahmen gemäß dem Instandhaltungsplan an den Gebäuden Richard-Strauß-Straße 2-8, die Gebäudeoberflächen an den Gebäudeaußenseiten überarbeitet bzw. erneuert. Weiterhin wurden in diesem Quartier die Freianlagenflächen im Bereich des neuen Parkhauses begonnen und sollen im Jahr 2021 abgeschlossen werden. Das hierfür genehmigte Budget von knapp 800.000 EUR wurde in Höhe von ca. 613.000 EUR ausgeschöpft.

Im Bereich der Wohnumfeldverbesserung wurden die beiden Projekte Christoph-von-Schmid Straße (Projektbeginn 2022) und Augustinviertel (Projektbeginn 2024) auf spätere Zeitpunkte verschoben.

**5. Betreuungstätigkeit**

Ferner wurden in 2020 für Dritte 40 Wohnungen, 17 Garagen und Tiefgaragen-Stellplätze einschließlich 2 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. Hierfür besteht ein ungekündigter Mietvertrag mit der Stadt Ingolstadt, die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate. Weitere Betreuungstätigkeiten wurden im Jahr 2020 nicht durchgeführt.

**6. Gesamtschau**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 hat die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH ihren ambitionierten Wachstumskurs fortgesetzt und weitere wesentliche Grundlagen zur Erreichung ihres Wachstumsziels erarbeitet.

Die günstigen Anfangsmieten der vom Freistaat Bayern geförderten Neubaumaßnahmen sowie die moderaten Mietpreissteigerungen während des Geschäftsjahres 2020 bei den Bestandswohnungen haben dazu beigetragen, dass die durchschnittliche monatliche Unternehmens-Nettokaltmiete je Quadratmeter Nutzfläche von Euro 5,70 im Vorjahr auf Euro 5,86 zum Ende des Geschäftsjahres 2020 angestiegen ist.

Damit liegt die Unternehmensdurchschnittsmiete immer noch deutlich unter der Durchschnittsmiete der im Verband Bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. zusammengeschlossenen 491 Mitgliedsunternehmen (mit 525.000 Wohneinheiten) mit Euro 6,40 (Stand Dezember 2020). Die Durchschnittsmiete bei den kommunalen Wohnungsunternehmen beträgt sogar Euro 6,68.

Insgesamt betrachtet erhöhte sich die Betriebsleistung um TEUR 1.185 auf TEUR 51.055 (VJ TEUR 49.870). Prozentual entspricht die Steigerung 2,4%. Die Betriebsleistung betrifft fast ausschließlich mit TEUR 48.486 (VJ TEUR 47.034) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Der Anstieg der Position betrifft hauptsächlich Neubezüge des Geschäftsjahres und die Ganzjahresauswirkung der Neubezüge des Vorjahres mit TEUR 1.005, Mietanpassungen mit TEUR 125, Umlageerhöhungen mit TEUR 165 und die Reduzierung der Erlösschmälerungen um TEUR 145.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit von TEUR 61 (VJ TEUR 111) sind aufgrund des reduzierten Betreuungsumfanges erneut gesunken. Auch die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen von TEUR 99 (VJ TEUR 148) sind wegen der Reduzierung der zu verrechnenden Leistungen gesunken.

Die Bestandsveränderungen aus den abzurechnenden Nebenkosten liegen mit TEUR 144 (VJ TEUR 437) unter dem Wert des Vorjahres. Der Ausweis der aktivierten Eigenleistungen beträgt TEUR 1.918 (VJ TEUR 1.998). Vor allem der Anteil der aktivierten Verwaltungsleistungen wurde reduziert ausgewiesen.

Der höhere Ausweis der sonstigen betrieblichen Erträge mit TEUR 346 (VJ TEUR 141) ist größtenteils auf den Verkaufsgewinn aus einem Objektverkauf an der Kurt-Huber-Straße 1b mit TEUR 104 und dem, aus Städtebaufördermittel, erhaltenen Ertragszuschuss für einen Garagenabbruch von TEUR 58 zurückzuführen. Im Vorjahr wurden für Objektverkauf lediglich Erträge von TEUR 6 ausgewiesen.

Der gesamte Betriebsaufwand von TEUR 47.025 (VJ TEUR 45.372) ist um TEUR 1.653 gestiegen. Die Steigerung beträgt 3,6 %.

Der Betriebsaufwand ergibt sich aus den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung von TEUR 18.635 (VJ TEUR 17.980), Personalkosten mit TEUR 9.795 (VJ TEUR 9.372), Abschreibungen von TEUR 11.133 (VJ TEUR 10.901), sonstige betriebliche Aufwendungen mit TEUR 2.943 (VJ TEUR 2.522), Zinsaufwand mit TEUR 4.299 (VJ TEUR 4.287), Ertragssteuern mit TEUR 196 (VJ TEUR 283) und sonstige Steuern von TEUR 25 (VJ TEUR 29).

Der Aufwand Hausbewirtschaftung setzt sich zusammen aus Grundsteuer, Heiz- und Betriebskosten mit TEUR 13.018, Instandhaltungskosten mit TEUR 4.588 und sonstige Kosten von TEUR 1.029. Die Erhöhung der Position um TEUR 655 liegt vor allem an dem erhöhten Instandhaltungsengagement der Gesellschaft.

Der Personalaufwand stieg um TEUR 423 vor allem aufgrund der Tarifierhöhung, den Neueinstellungen um 2,7 Vollkräfte, der Ganzjahresauswirkung aus den Neueinstellungen des Vorjahres, der tariflichen Corona-Sonderzahlung um TEUR 79 und dem Anstieg der Rückstellung für Urlaubsansprüche um TEUR 68.

Die Abschreibungen von TEUR 11.133 sind um TEUR 232 investitionsbedingt angewachsen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Geschäftsjahr um TEUR 421 höher ausgewiesen. Wesentliche Kostensteigerungen sind gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen bei Raumkosten um TEUR 128, Beratungs- und Prüfungskosten um TEUR 92 und der Wertkorrekturansatz bei Forderungen um TEUR 137. Des Weiteren waren Abbruchkosten von TEUR 304 (VJ TEUR 168) zu verzeichnen. Dem gegenüber stehen vor allem die Kostenreduzierung bei Weiterbildung um TEUR 67 und Öffentlichkeitsarbeit/Werbung um TEUR 90.

Der Zinsaufwand liegt trotz eines um TEUR 18.043 gestiegenen durchschnittlichen Kreditbestands aufgrund günstiger Zwischen- und Refinanzierungskosten nahezu auf Vorjahresniveau.

Aufgrund des niedrigeren Jahresüberschusses gegenüber dem Vorjahr wurde der Steueraufwand für Einkommen und Ertrag mit TEUR 196 (VJ TEUR 283) ausgewiesen. Für die sonstigen Steuern zahlt die Gesellschaft im Geschäftsjahr TEUR 25 (VJ TEUR 29).

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH erreichte für 2020 ein Jahresergebnis von TEUR 4.030 (VJ TEUR 4.498). Das Ergebnis lag damit um TEUR 468 niedriger als im Vorjahr, da die gestiegenen Aufwendungen für Instandhaltung, Personal und Verwaltung sowie die Abschreibungslasten nicht durch die Erlössteigerungen gedeckt werden konnten.

Als Sondereffekte wirkten sich in 2020 der Veräußerungsgewinn aus einem Objektverkauf von TEUR 104 (VJ TEUR 6) begünstigend aus; gegenläufig wurde das Ergebnis durch Abbruchkosten von TEUR 304 (VJ TEUR 168), tarifliche Corona-Sonderzahlung von TEUR 79 und die angefallenen Kosten aufgrund der Corona-Pandemie von TEUR 83 belastet. Das bereinigte Jahresergebnis beträgt TEUR 4.392 und unterschreitet den Vorjahresgewinn von TEUR 4.660.

Die Gesamtkapitalrendite des Geschäftsjahres lag bei 1,9 % (VJ 2,1 %) und es wurde eine Eigenkapitalrendite von 4,0 % (VJ 4,6 %) erreicht, die im oberen Bereich des strategischen Zielkorridors von 3,5 % bis 4,0 % liegt.

### **III. Wirtschaftliche Lage**

#### **1. Ertragslage**

Das für 2020 erwartete Ergebnis von TEUR 3.901 wurde um TEUR 129 leicht übertroffen. Dies resultiert insbesondere aus dem Verkaufsgewinn eines Reihenhauses von TEUR 104, der Auszahlung eines Aufwendungszuschusses für Garagenabbruchkosten mit TEUR 58 und weiteren Anlagenabgangsgewinnen von TEUR 31.

Beim Betriebsaufwand sind um TEUR 392 weniger Instandhaltungskosten angefallen als in der Planung vorgesehen war, weil die Instandhaltungsmaßnahmen in Folge der Corona-Pandemie nicht im geplanten Umfang beauftragt oder durchgeführt werden konnten. Auch der Personalaufwand wurde um TEUR 234 aufgrund nicht besetzter Stellen (-5,1 VZÄ) unterschritten. Der Zinsaufwand fällt aufgrund stagnierender Baufortschritte sowie günstiger Anschlussfinanzierungen und wegen des niedrigeren Zinssatzes für kurzfristige Zwischenfinanzierungsmittel, aufgrund der Besicherung dieser Kredite um TEUR 149 geringer aus. Neben den üblichen Besicherungskosten für Neubaufinanzierungen fielen im Geschäftsjahr 2020 zusätzliche, einmalige Besicherungskosten für Zwischenfinanzierungsmittel an. Insgesamt mussten TEUR 173 an Besicherungskosten für Grundschuldbestellungen getragen werden. Die Abschreibungslasten überschreiten den Planansatz leicht um TEUR 49. In der Position sonstige betriebliche Aufwendungen musste die Gesellschaft jedoch TEUR 895 Mehrkosten verbuchen. Als wesentliche Gründe sind hier neben den o.g. Besicherungskosten für Grundschuldbestellungen mit TEUR 23 ungeplante Abbruchkosten von TEUR 304, höhere Ansätze für Wertkorrekturen des Forderungsbestands von TEUR 120, höhere Raumkosten für den Büroumbau mit TEUR 198 und höhere Beratungs- und Prüfungskosten von TEUR 93 zu nennen.

## 2. Vermögenslage

Die Vermögenslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten folgendes Bild:

<b>Vermögensstruktur</b>	<b><u>2018</u></b> TEUR	<b><u>2019</u></b> TEUR	<b><u>2020</u></b> TEUR
Langfristiges Anlagevermögen	391.295	413.161	434.964
Verkaufsobjekte	1.839	1.839	1.839
Abgegrenzte Heiz-/Betriebskosten	10.440	10.877	11.022
Vorräte, Forderungen, Abgrenzungen	2.738	1.395	1.413
Liquide Mittel	2.149	1.093	978
<b>Gesamtvermögen - Bilanzsumme</b>	<b>408.461</b>	<b>428.365</b>	<b>450.216</b>

Die Bilanzsumme des Vorjahres von TEUR 428.365 hat sich um TEUR 21.851 auf TEUR 450.216 erhöht, was dem Investitionsgeschehen geschuldet ist.

Den Investitionen von TEUR 39.556 stehen vereinnahmte Zuschüsse von TEUR 6.522, Abschreibungen von TEUR 11.133 sowie Abgänge zu Restbuchwerten von TEUR 99 gegenüber. Von den getätigten Investitionen entfallen TEUR 38.385 auf die Errichtung von Gebäuden, TEUR 617 auf Betriebs- und Geschäftsausstattung inklusive Software sowie TEUR 532 auf Erwerbsnebenkosten für Grundstücke. Zudem wurden weitere Arbeitgeberdarlehen von TEUR 22 ausgereicht.

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

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

In den unfertigen Leistungen sind mit TEUR 11.022 (VJ TEUR 10.877) abgegrenzte, noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten bilanziert.

Die übrigen Vorräte, die Forderungen und die Abgrenzungen erhöhten sich um TEUR 18 auf TEUR 1.413 (VJ TEUR 1.395).

Der Ausweis der liquiden Mittel mit TEUR 978 (VJ TEUR 1.093) reduzierte sich investitionsbedingt um TEUR 115.

## 3. Finanzlage

### 3. a. Kapitalstruktur

Für die Kapitalstruktur der Gesellschaft ergibt sich folgendes Bild:

<b>Kapitalstruktur</b>	<b><u>2018</u></b> TEUR	<b><u>2019</u></b> TEUR	<b><u>2020</u></b> TEUR
Eigenkapital	94.828	99.326	103.357
Langfristiges Fremdkapital	217.368	225.137	234.755
Mittelfristiges Fremdkapital	23.095	24.229	29.537
Sonstiges kurzfristiges Fremdkapital	73.170	79.673	82.567
<b>Gesamtkapital - Bilanzsumme</b>	<b>408.461</b>	<b>428.365</b>	<b>450.216</b>

Der Eigenkapitalanteil zum 31.12.2020 in Höhe von TEUR 103.357 (VJ TEUR 99.326) beträgt 23,0 %. Damit verfügt die Gesellschaft über eine branchenübliche, angemessene Eigenkapitalausstattung. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind in erster Linie für langfristige Objektfinanzierungen ausgeliehen worden. Der

Nettoanstieg nach Tilgung im Geschäftsjahr beträgt TEUR 18.423. Die Kapitalstruktur ist ausgewogen.

### 3. b. Finanzierung

Die Erhöhung des langfristigen Fremdkapitals resultiert korrespondierend aus Darlehensvalutierungen für die Neubaumaßnahmen. Für die Investitionstätigkeit (TEUR 31.977) sowie für Zinszahlungen (TEUR 4.118) und für planmäßige und außerplanmäßige Kredittilgungen (TEUR 10.499) ergab sich ein Mittelbedarf von TEUR 46.594. Dieser konnte in Höhe von TEUR 17.693 über Zuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit gedeckt werden. Zur weiteren Finanzierung wurden bis Ende 2020 Kredite von TEUR 28.786 aufgenommen sowie der Liquiditätsbestand um TEUR 115 abgebaut. Der Kreditbestand stieg im Geschäftsjahr 2020 auf TEUR 326.053 (VJ TEUR 307.630) an.

Die Bankverbindlichkeiten erhöhten sich um TEUR 15.800 auf TEUR 253.569. Zudem besteht ein Kredit von TEUR 1.231 (Vorjahr TEUR 1.265) bei einer Versicherung. Die Mittelbereitstellung der Stadt Ingolstadt (einschließlich Stiftungen und städtischer Unternehmen) erhöhte sich um TEUR 3.057 auf TEUR 64.520 und betrifft neben langfristigen städtischen Wohnungsbaudarlehen von TEUR 9.602 (Vorjahr TEUR 9.733) insbesondere die Aufstockung kurzfristiger Mittelgewährungen um TEUR 3.188 auf TEUR 54.918. Darüber hinaus wurden die langfristigen Darlehen beim Zweckverband MVA um TEUR 400 auf TEUR 6.733 zurückgeführt.

### 3. c. Liquidität

Im „Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit“ zeigt sich die Finanzkraft des Unternehmens. Neben dem niedrigeren Jahresüberschuss beeinflussen im Wesentlichen die höheren Abschreibungen, die niedrigere Abnahme der Rückstellungen und die Veränderungen der Bestände der Forderungen und Verbindlichkeiten den um TEUR 768 niedrigeren Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 17.693 (VJ TEUR 18.461).

In der Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr wurde ein Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit vor Tilgungen in Höhe von TEUR 17.693 sowie Zuflüsse aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR 14.169 ermittelt. Zusammen mit dem Abfluss aus dem Cashflow für Investitionen von TEUR 31.977 ergab sich eine Reduzierung der liquiden Mittel um TEUR 115 auf den Zahlungsmittelendbestand von TEUR 978 (VJ TEUR 1.093).

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

Bei Bedarf stehen ausreichend Kreditlinien zur Verfügung. So war der bestehende Kreditrahmen in Höhe von TEUR 25.000 zum Bilanzstichtag 31.12.2020 mit TEUR 1.614 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>	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2020</u></b>
Gesamtkapitalrentabilität in %	2,34	2,05	1,85
Eigenkapitalquote in %	23,22	23,19	22,96
Eigenkapitalrentabilität in %	5,42	4,63	3,98
Durchschnittliche Wohnungsmiete in EUR/m <sup>2</sup> /mtl.	5,65	5,70	5,86
Mietausfallquote in %	1,86	2,43	2,17
Leerstandsquote in % (Abbruch, Sanierung)	0,56	1,07	0,79
Fluktuationsquote in %	4,88	4,63	5,54
Instandhaltungskosten in EUR je m <sup>2</sup> Mietfläche	15,78	17,10	18,46

## Organisationsstruktur

(Jahresdurchschnitt)	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>
Verwaltungsangestellte VZÄ	84,90	81,26	81,62
davon Geschäftsleitung VZÄ	1,00	1,00	1,25
davon Auszubildende VZÄ	5,00	5,58	5,83
davon Soziale Stadt VZÄ	7,16	0,00	0,00
Regiebetriebe VZÄ	63,94	64,21	66,55
<b>Summe VZÄ</b>	<b>148,84</b>	<b>145,47</b>	<b>148,17</b>

Nachhaltigkeit unterteilt sich für das Unternehmen in drei Kernbereiche: Ökonomie, Ökologie und Gesellschaft. Der Inhalt einer nachhaltigen Handlungsweise umfasst also neben den Umweltthemen auch wirtschaftliche Belange sowie gesellschaftliche und soziale Anforderungen. Als Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft folgt das Unternehmen seit der Gründung einem vorausschauenden Zielsystem, das – erweitert um die Komponente des baukulturellen Auftrags – auf vier Säulen beruht: Soziale Verpflichtung, ökonomische Erfordernisse, ökologische Anforderungen und baukultureller Auftrag.

Die Gesellschaft betrachtet das Thema Nachhaltigkeit nicht als reines Regelwerk, vielmehr ist nachhaltiges Handeln bereits in den Unternehmenszielsetzungen verankert und soll weiter ausgebaut werden. Ziel ist es, das gesamte Unternehmen im Sinne einer nachhaltigen Handlungsweise und Philosophie auszurichten und damit zukunftsfähig zu gestalten. Zu diesem Zweck hat das Unternehmen für das Jahr 2019 einen ersten Nachhaltigkeitsbericht erstellt und für das Jahr 2020 aktualisiert. Nach Prüfung wurde dieser gemäß des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) sowie den Vorgaben des CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetzes freigegeben und ist nun auf der Internetseite des Deutscher-Nachhaltigkeitskodex veröffentlicht.

Link: <https://datenbank2.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de/Profile/CompanyProfile/13895/de/2020/dnk>

## C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

### I. Prognosebericht

Zum Jahresanfang 2020 gaben die stabilen Finanzmärkte und der anhaltende Aufschwung in Verbindung mit dem verhaltenen Inflationsanstieg im Jahr 2020 Anlass, auch weiterhin positive Prognosen für die gesamte Wirtschaft und den Arbeitsmarkt einzuschätzen.

Bedingt durch die weltweite Pandemiesituation durch das Coronavirus und den damit einhergehenden Einschränkungen hat sich ein Einbruch in der Konjunktur ergeben, der sich über das gesamte Jahr fortsetzte und deren Auswirkungen auch im Jahr 2021 spürbar sein werden.

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

Insbesondere die hohe Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum ist für die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH Anlass, die eingeschlagene Neubaustrategie fortzuführen und weitere geplante Bauprojekte zu konkretisieren. Dabei gilt es, angesichts eines etwa drei Jahre dauernden Zeitraums von der Bau-Idee bis zur Bau-Fertigstellung alle Rahmenbedingungen kontinuierlich zu analysieren und größtmögliche Flexibilität zu wahren. Die in den Vorjahren festgestellte umfangreiche Neubautätigkeit durch private Bauherren,

aber auch durch gewerbliche Bauträger zur Angebotsvergrößerung im exklusiven Wohnungseigentumsbereich hat sich durch die Corona-Situation etwas reduziert und es bleibt abzuwarten, wie sich die Situation im Jahr 2021 und folgende verhalten wird. Auch im Jahr 2020 konnte trotzdem festgestellt werden, dass sich der Grundstückserwerb schwierig gestaltet, da eine Verknappung von Bauland aufgrund fehlender Neubauf Flächen, einhergehend mit teilweise stagnierenden hohen Preisen am Grundstücksmarkt, vorhanden war.

Die Gesellschaft setzt deshalb mit ihrem geplanten Bauprogramm wesentlich auf die Errichtung preisgünstiger, öffentlich geförderter Mehrgeschosswohnungen. Mit diesen zusätzlichen Neubaumaßnahmen konnte bereits erreicht werden, dass sich der bislang angespannte Wohnungsmarkt langsam etwas beruhigt hat.

Zusammenfassend gilt für das Geschäftsjahr 2021 die Zielvorgabe, den Ausbau des Wohnraumangebotes insbesondere im preisgünstigen Mietsegment weiter voranzutreiben. Dazu werden die derzeit laufenden geförderten Bauvorhaben mit zusammen 412 Wohnungen (ohne Südliche Ringstraße „Junges Wohnen“) in den Jahren 2021 bzw. 2023 zur Bezugsfähigkeit gebracht.

Die Betriebserträge werden sich im Geschäftsjahr 2021 wegen Mieterhöhungen und Neubezüge um TEUR 2.448 erhöhen und somit auf insgesamt TEUR 53.503 belaufen. Demgegenüber wird mit einem Anstieg der Betriebsaufwendungen um TEUR 2.032 auf insgesamt TEUR 49.057 gerechnet.

Dabei werden um TEUR 1.164 höhere Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung, um TEUR 687 höhere Gebäudeabschreibungen infolge der Bezugsfähigstellungen, um TEUR 295 höhere Personalaufwendungen wegen Tarifierhöhung und Personalmehrung sowie um TEUR 451 höhere Zinsaufwendungen erwartet. Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen weist die Planung eine Minderung um TEUR 642 auf, da im Berichtsjahr eingetretene Einmaleffekte nicht erneut eintreten werden. Die Gesellschaft rechnet deshalb für das Jahr 2021 nach Abzug der Steuern aus Einkommen und Ertrag mit einem Jahresüberschuss von TEUR 4.446.

## **II. Risikobericht**

### **1. Risikomanagementsystem**

Zur aktiven Überwachung und Steuerung der Risiken hat die Gesellschaft seit dem Jahr 2002 ein Risikofrühwarnsystem installiert bei dem, je nach Wichtigkeit, eine bis zu einmonatigen Risikoanalyse durchgeführt wird, um frühzeitig auf neue Bedingungen reagieren zu können.

### **2. Risiken**

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

### **a. Liquiditätsrisiko**

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

### **b. 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 2020, wie auch schon in den Vorjahren, insbesondere bei den Rohbaugewerken Baupreissteigerungen zu verzeichnen. Diese Baukostensteigerungen können bei freifinanzierten Wohnungen über höhere Anfangsmieten und bei öffentlich geförderten Wohneinheiten durch höhere Mieteinnahmen während des Bewirtschaftungszeitraumes abgedeckt werden. Gleichzeitig wird die Gesellschaft durch innovative Bauplanung, strategische Baukostensteuerung und den verstärkten Einsatz modularer bzw. serieller Bauweisen Maßnahmen ergreifen, um zukunftsweisende Ansätze zur Baukostendämpfung zu schaffen.

### **c. 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 hat daher im Jahr 2020 aktiv das aktuell niedrige Zinsniveau genutzt, um sich günstig zu refinanzieren und dabei durch möglichst lange Zinsbindungslaufzeiten das Risiko von negativen Zinsänderungen gering zu halten.

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

Seit Anfang 2020 hat sich das Corona Virus (Covid-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die damit einhergehende Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage hat sich teilweise deutlich gezeigt bzw. wird sich noch zeigen. Die Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens werden sicher geringfügig zu spüren sein (höhere Mietausfälle im Gewerbebereich und Zahlungsschwierigkeiten bei den gestundeten Wohnungsmieten), wobei hier nur geringe und verkraftbare Auswirkungen zu erwarten sind.

### **Gesamtrisikoeinschätzung**

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

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

### **III. Chancenbericht**

Die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem im preisgünstigen Segment – ist auf dem Ingolstädter Wohnungsmarkt nach wie vor groß. Dies zeigt sich auch an den rund 2.600 bei der Gesellschaft vorgemerkten Wohnungsinteressenten.

Trotz der im Berichtsjahr festgestellten negativen Bevölkerungsentwicklung in Ingolstadt wird laut Prognosen der Statistik der Stadt Ingolstadt ein weiterer Zuwachs der Ingolstädter Bevölkerung erwartet, so dass auch weiterhin mit einer höheren Nachfrage nach attraktivem Wohnraum gerechnet werden kann.

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

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

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

Die Gesellschaft konnte sich in der Vergangenheit aufgrund des attraktiven Immobilienbestandes sowie der 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 2020 wurde die Risikosituation der Gesellschaft kontinuierlich und transparent aufbereitet, dabei hat das implementierte, systematische Risikomanagement wesentlich dazu beigetragen, die Gesamtrisiken effizient zu steuern.

Auch wenn die derzeitige Corona-Krise für unsere Gesellschaft negative Auswirkungen bringt, sind die damit einhergehenden Mietausfälle und Aufwendungen für die Digitalisierung für uns als Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH händelbar und werden unser Ergebnis nur geringfügig beeinflussen.

Gerade die Digitalisierung (z.B. die im Jahr 2020 eingeführte Mieter-App oder die Digitalisierung im Rechnungsworkflow) und die probeweise bereits durchgeführten virtuellen Wohnungsbesichtigungen werden im Jahr 2021 weiter ausgebaut, so dass die Gesellschaft für die neuen Generationen an Wohnungsinteressenten ein attraktiver Wohnungsanbieter bleiben wird. Auch die bereits angedachte größere Präsenz in den sozialen Medien soll in den Jahren 2021 und folgende weiter realisiert werden, damit die Kommunikation mit unseren Mietern und Wohnungsinteressenten ausgebaut wird.

Trotz des im Jahr 2020 festgestellten Bevölkerungsrückgangs durch geringere Zuzugszahlen wird ein weiteres Bevölkerungswachstum in Ingolstadt erwartet und die daraus resultierende hohe Nachfrage nach Wohnraum bietet ausreichend Chancen, um die strategischen Volumen- und Ertragsziele zu erreichen. Jedoch wird die aktuelle Corona-Pandemie für ein kurzzeitiges, rückläufiges Nachfrageverhalten am Immobilienmarkt sorgen. Gerade deshalb stellt die Ausrichtung an Nachhaltigkeitszielen sicher, dass die Gesellschaft über die Einhaltung gesetzlicher Anforderungen hinaus die Erwartungen ihrer Mieter erfüllen wird.

Ingolstadt, den 31. März 2021

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft  
Ingolstadt GmbH

  
Alexander Bendzko  
Geschäftsführer

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft. Die im Abschnitt "Sonstige Informationen" unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt "Sonstige Informationen" genannten Bestandteile des Lageberichts.

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

### *Grundlage für die Prüfungsurteile*

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben.

Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

#### *Sonstige Informationen*

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

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

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

Ingolstadt, 27. Mai 2021



RSV

Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Adelheid Ruhl  
Wirtschaftsprüferin

Dokument unterschrieben  
von: Adelheid Ruhl, RSV Revisions- und  
Treuhandgesellschaft mbH WPG StBG  
am: 15.06.2021 10:34  
Ort: Ingolstadt  
*signed*



\*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*



## Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2020 die ihm durch Gesetz und Gesellschaftsvertrag übertragenen Aufgaben wahrgenommen und sich sowohl in den Sitzungen, mittels der Quartalsberichte als auch durch die Geschäftsleitung über die Lage und den Geschäftsverlauf der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH berichten lassen. Gegenstände der regelmäßigen mündlichen und schriftlichen Berichterstattungen waren neben der Gesamtlage des Unternehmens auch Einzelfragen von größerer Bedeutung.

Schwerpunkte der Beratungen waren die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens sowie die Investitions-, Finanz-, Vermögens-, Liquiditäts- und Ertragslage. Zudem hat sich der Aufsichtsrat in einer Rundfahrt selbst vom ordentlichen Zustand der gesellschaftseigenen Wohngrundstücke in Kenntnis gesetzt.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden in sechs Sitzungen die erforderlichen Beschlüsse weitgehend einstimmig gefasst. Der Aufsichtsrat hat sich in den Sitzungen von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. In der im Zusammenhang mit der Aufsichtsratssitzung am 24. Juni 2020 abgehaltenen Gesellschafterversammlung wurde der Jahresabschluss 2020 festgestellt, die Verwendung des Bilanzgewinnes 2020 beschlossen und die Organe entlastet.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 und der Lagebericht für 2020 wurden von der Ingolstädter Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und Steuerberatungsgesellschaft RSV Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Auftragsgemäß umfasste die Prüfung auch die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Haushaltsgrundsätzegesetz. Der Aufsichtsrat hat das Prüfungsergebnis in seiner Sitzung vom 23.06.2021 vom Abschlussprüfer entgegengenommen.

Nach eigener Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen.

Er schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresabschluss zum 31.12.2020 festzustellen und den Lagebericht 2020 zu genehmigen. Der Aufsichtsrat schlägt entsprechend dem Vorschlag der Geschäftsführung vor, den Bilanzgewinn 2020 in Höhe von Euro 3.627.454,07 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 2020 aus.

Ingolstadt, 23.06.2021

Die Aufsichtsratsvorsitzende

Dr. Dorothea Deneké-Stoll  
Bürgermeisterin