

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH
Bilanz zum 31. Dezember 2021

Anlage 1/1

Aktivseite

A. Anlagevermögen

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Software

123.002,25 130.682,89

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

384.204.752,49		357.147.012,21
6.397.700,47		6.598.279,31
16.443.689,82		21.625.499,31
299.838,93		333.599,43
1.370.865,26		1.348.677,08
46.046.816,76		47.652.486,84

III. Finanzanlagen

Sonstige Ausleihungen

	454.763.663,73	434.705.554,18
	119.962,79	127.314,98

455.006.628,77 434.963.552,05

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
11.848.301,52		11.021.979,79
24.489,56		54.941,53

13.711.679,97 12.915.810,21

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

134.828,75		189.065,59
25.665,59		133.670,22
94.658,26		261.194,09

davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr

28.602,64 (38.000,00)

4. Sonstige Vermögensgegenstände

349.041,95 229.901,11

davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr

19.410,99 (18.476,14)

III. Flüssige Mittel

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

	604.194,55	813.831,01
	758.821,45	977.560,42

15.074.695,97 14.707.201,64

C. Rechnungsabgrenzungsposten

1. Geldbeschaffungskosten
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten

176.528,99		160.738,28
367.596,30		384.601,92

544.125,29 545.340,20

Bilanzsumme

	470.625.450,03	450.216.093,89
--	-----------------------	----------------

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH
Bilanz zum 31. Dezember 2021

Anlage 1/2

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 8.622.281,81
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
 davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr 45.945.417,74
3. Erhaltene Anzahlungen
 davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr 13.921.773,48
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung
 davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr 7.930,82
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
 davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr 2.609.746,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten
 davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr 1.580.669,61
 davon aus Steuern 71.007,94

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
	9.940.330,71		9.467.110,10
	63.561.078,51		59.933.624,44
		73.501.409,22	69.400.734,54
		4.258.985,44	3.627.454,07
		108.089.125,66	103.356.919,61
	44.585,00		0,00
	3.679.628,84		1.078.539,56
		3.724.213,84	1.078.539,56
	277.691.500,67		253.568.619,33
			(6.280.233,28)
	62.368.348,25		72.483.833,88
			(55.487.573,83)
	13.921.773,48		13.434.804,45
			(13.434.804,45)
	14.322,67		21.699,06
			(14.006,59)
	2.609.746,00		4.116.249,66
			(4.116.249,66)
	1.580.669,61		1.599.670,48
			(1.599.670,48)
			(95.833,83)
		358.186.360,68	345.224.876,86
		625.749,85	555.757,86
		470.625.450,03	450.216.093,89

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	51.062.159,89		48.485.834,03
b) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	31.387,02		61.248,72
c) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	64.789,29		98.826,31
		51.158.336,20	48.645.909,06
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		826.321,73	144.427,13
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.813.257,24	1.918.473,22
4. Sonstige betriebliche Erträge		160.712,48	345.945,34
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		20.052.349,87	18.634.672,19
Rohergebnis		33.906.277,78	32.420.082,56
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	7.967.251,05		7.685.842,77
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2.184.395,42		2.109.201,58
		10.151.646,47	9.795.044,35
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		11.736.631,99	11.132.588,95
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.514.818,85	2.942.621,15
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		616,36	735,94
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2,36	2,36
davon Erträge aus der Abzinsung	0,00		(0,00)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.414.943,30	4.299.144,31
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung	1.476,15		(3.426,18)
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		325.401,25	195.827,95
13. Ergebnis nach Steuern		4.763.454,64	4.055.594,15
14. Sonstige Steuern		31.248,59	25.089,63
15. Jahresüberschuss		4.732.206,05	4.030.504,52
16. Einstellung in satzungsmäßige Rücklagen		473.220,61	403.050,45
17. Bilanzgewinn		4.258.985,44	3.627.454,07

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

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 175,0 (Vorjahr TEUR 238,0). Für Wohngebäude wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren und für Garagen von 20 Jahren zugrunde gelegt. Bei nach Eintritt der Steuerpflicht ab 1990 bis 2013 angeschafften oder fertiggestellten Wohngebäuden und Geschäftsgebäuden wurde grundsätzlich eine Nutzungsdauer von 50 Jahren, für Außenanlagen von 10 Jahren und für Garagenanlagen von 50 Jahren zugrunde gelegt. Aufgrund der tatsächlich kürzeren wirtschaftlichen Nutzungsdauer wurde bei ab 2014 angeschafften oder fertiggestellten Wohngebäuden und deren Garagenanlagen die Gesamtnutzungsdauer mit 40 Jahren angesetzt. Bei Garagenanlagen der Geschäftsgebäude beträgt die Nutzungsdauer unverändert 25 Jahre.

Bei umfassenden Modernisierungsarbeiten wird die Abschreibung unter Berücksichtigung der zu erwartenden geschätzten Restnutzungsdauer neu bemessen. Zuschüsse für aktivierte Maßnahmen in Höhe von TEUR 5.124,0 (Vorjahr TEUR 6.521,70) wurden im Geschäftsjahr 2021 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 0,40% (Vorjahr 0,44%) 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 2021

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 4 ausgewiesene Abgänge (-)	kumulierte Abschreibung auf in Spalte 5 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	924.299,33	71.809,48	0,00	6.854,15	0,00	989.254,66	793.616,44	0,00	79.480,12	6.844,15	0,00	866.252,41	123.002,25	130.682,89
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	567.775.560,41	7.241.498,69	3.421.900,00	44,07	34.215.546,92	605.810.661,95	210.628.548,20	0,00	10.977.361,26	0,00	0,00	221.605.909,46	384.204.752,49	357.147.012,21
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.195.182,54	12.253,36	0,00	0,00	0,00	9.207.435,90	2.596.903,23	0,00	212.832,20	0,00	0,00	2.809.735,43	6.397.700,47	6.598.279,31
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	21.625.499,31	24.926,25	0,00	0,00	-5.206.735,74	16.443.689,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.443.689,82	21.625.499,31
Technische Anlagen und Maschinen	551.931,63	0,00	0,00	0,00	0,00	551.931,63	218.332,20	0,00	33.760,50	0,00	0,00	252.092,70	299.838,93	333.599,43
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.485.662,71	461.188,35	0,00	228.513,20	0,00	3.718.337,86	2.136.985,63	0,00	432.860,63	222.373,66	0,00	2.347.472,60	1.370.865,26	1.348.677,08
Anlagen im Bau	47.652.486,84	29.105.579,38	1.702.100,00	338,28	-29.008.811,18	46.046.816,76	0,00	0,00	337,28	337,28	0,00	0,00	46.046.816,76	47.652.486,84
	650.286.323,44	36.845.446,03	5.124.000,00	228.895,55	0,00	681.778.873,92	215.580.769,26	0,00	11.657.151,87	222.710,94	0,00	227.015.210,19	454.763.663,73	434.705.554,18
Finanzanlagen														
Sonstige Ausleihungen	127.314,98	36.467,29	0,00	43.819,48	0,00	119.962,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	119.962,79	127.314,98
Anlagevermögen insgesamt	651.337.937,75	36.953.722,80	5.124.000,00	279.569,18	0,00	682.888.091,37	216.374.385,70	0,00	11.736.631,99	229.555,09	0,00	227.881.462,60	455.006.628,77	434.963.552,05

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 0,5 (Vorjahr: TEUR 21,6) und Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 21,6 (Vorjahr: TEUR 173,6).

In den sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen Rückstellungen für Personalkosten in Höhe von TEUR 647,2 (Vorjahr TEUR 540,3) sowie für Altersteilzeit in Höhe von TEUR 120,0 (Vorjahr TEUR 63,1), Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung in Höhe von TEUR 258,2 (Vorjahr TEUR 199,8), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen von TEUR 2.380,3 (Vorjahr TEUR 9,3) und Rückstellungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von TEUR 138,2 (Vorjahr TEUR 128,1) enthalten.

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

Position	Vorjahr EURO	Geschäftsjahr EURO
	31.12.2020	31.12.2021
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.047.155,08	40.066.266,79
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	62.020.117,85	52.043.201,26
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	45.424,90	7.195,63
Sonstige Verbindlichkeiten	1.218.335,58	1.221.126,12
Gesamt:	108.331.033,41	93.337.789,80

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

Verbindlichkeiten		insgesamt	Davon				Art der Sicherheit
			Restlaufzeit			gesichert	
			bis zu 1 Jahr EURO	über 1 Jahr EURO	davon über 5 Jahre EURO	EURO	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	GJ	277.691.500,67	8.622.281,81	269.069.218,86	221.688.495,19	276.913.207,42	GPR*
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Vorjahr</i>	<i>VJ</i>	<i>(253.568.619,33)</i>	<i>(6.280.233,28)</i>	<i>(247.288.386,05)</i>	<i>(222.417.390,6)</i>	<i>(252.943.600,29)</i>	<i>GPR*</i>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	GJ	62.368.348,25	45.945.417,74	16.422.930,51	9.826.246,34	59.461.471,34	GPR*
<i>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern Vorjahr</i>	<i>VJ</i>	<i>(72.483.833,88)</i>	<i>(55.487.573,83)</i>	<i>(16.996.260,05)</i>	<i>(12.337.299,92)</i>	<i>(57.020.700,16)</i>	<i>GPR*</i>
Erhaltene Anzahlungen	GJ	13.921.773,48	13.921.773,48	0,00	0,00	0,00	
<i>Erhaltene Anzahlungen Vorjahr</i>	<i>VJ</i>	<i>(13.434.804,15)</i>	<i>(13.434.804,45)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	GJ	14.322,67	7.930,82	6.391,85	0,00	0,00	
<i>Verbindlichkeiten aus Vermietung Vorjahr</i>	<i>VJ</i>	<i>(21.699,06)</i>	<i>(14.006,59)</i>	<i>(7.692,47)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	GJ	2.609.746,00	2.609.746,00	0,00	0,00	0,00	
<i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Vorjahr</i>	<i>VJ</i>	<i>(4.116.249,66)</i>	<i>(4.116.249,66)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	
Sonstige Verbindlichkeiten	GJ	1.580.669,61	1.580.669,61	0,00	0,00	0,00	
<i>Sonstige Verbindlichkeiten Vorjahr</i>	<i>VJ</i>	<i>(1.599.670,48)</i>	<i>(1.599.670,48)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	
Gesamtbetrag		358.186.360,68	72.687.819,46	285.498.541,22	231.514.741,53	336.374.678,76	

* GPR = Grundpfandrechte

Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsätze gliedern sich im Geschäftsjahr 2021 nach § 285 Nr. 4 HGB wie folgt: Hausbewirtschaftung TEUR 51.062,2 (Vorjahr TEUR 48.485,8), Betreuungstätigkeit TEUR 31,4 (Vorjahr TEUR 61,2) und Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen TEUR 64,8 (Vorjahr TEUR 98,8).

Außerhalb der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit wurde das Ergebnis in der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ im Geschäftsjahr durch Anlagenabgangsgewinne in Höhe von TEUR 49,8 (Vorjahr TEUR 134,9) und in der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ durch Anlagenabgangsverluste von TEUR 5,2 (Vorjahr TEUR 24,8) beeinflusst.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind zudem periodenfremde Erträge aus Eingängen von abgeschriebenen Forderungen in Höhe von TEUR 29,4 (Vorjahr TEUR 47,0) enthalten. Im Vorjahr waren zudem periodenfremde Erträge aus einem Ertragszuschuss von TEUR 58,0 enthalten.

In der Position „Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung“ sind im Geschäftsjahr TEUR 577,8 (Vorjahr TEUR 562,8) an Kosten für Altersversorgung enthalten.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthält solche an Gesellschafter in Höhe von TEUR 1.169,7 (Vorjahr TEUR 1.463,1).

Die umlagefähige Grundsteuer mit TEUR 1.045,0 (Vorjahr TEUR 1.030,8) wird in der Position „Aufwand für Hausbewirtschaftung“ und nicht unter den sonstigen Steuern ausgewiesen.

Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Aus dem in 2013 abgeschlossenen Mietvertrag für das gemeinsam mit mehreren städtischen Töchtern eröffnete Kundencenter fallen bis zum 31.12.2022 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 19,7 (Vorjahr 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 38.519,0 (Vorjahr TEUR 39.296,6). Davon entfallen auf die Gesellschafterin Stadt Ingolstadt TEUR 26.411,7 (Vorjahr TEUR 26.942,7). 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 48.011,0 eingegangen.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das vom Abschlussprüfer für Abschlussprüfungsleistungen für das Geschäftsjahr 2021 berechnete Gesamthonorar beträgt TEUR 35,7 (Vorjahr TEUR 33,1).

Belegschaft

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2021 durchschnittlich 125 Arbeitnehmer in Vollzeit und 46 Mitarbeiter in Teilzeit sowie 5 Auszubildende.

Aufsichtsrat

Im Geschäftsjahr 2021 gehörten dem Aufsichtsrat folgende Personen an:

Aufsichtsratsvorsitz

Dr. Christian Scharpf bis 11.03.2021, Oberbürgermeister der Stadt Ingolstadt
 Dr. Dorothea Deneke-Stoll ab 12.03.2021, Bürgermeisterin der Stadt Ingolstadt

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitz

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

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

Die Bezüge des Aufsichtsrates betragen im Geschäftsjahr 2021 TEUR 40,0.

Geschäftsführung

Alexander Bendzko Dipl.-Ingenieur (FH) für Architektur

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

Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und –Aktivitäten und damit verbundenen operativen Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir weisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognosebericht und Risikobericht“.

Zudem wurde im ersten Quartal 2022 das bisherige KfW-Förderprogramm abrupt ausgesetzt. Das KfW-Förderprogramm wurde zwischenzeitlich überarbeitet. Es werden jedoch weniger Fördermittel zur Verfügung gestellt, und für die Bewilligung der Fördermittel bestehen strengere Auflagen als zuvor. In Kombination mit den kräftig gestiegenen Baupreisen besteht das erhöhte Risiko, dass die Gesellschaft die anvisierte Rendite für Neubauprojekte nicht erreichen wird.

Ergebnisverwendung

Es wird vorgeschlagen den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021 von EUR 4.258.985,44 den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Ingolstadt, 31.03.2022

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH


Alexander Bendzko
Geschäftsführer

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

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2021

Gliederung:

A. Gesellschafterstruktur und Aufgaben des Unternehmens

B. Wirtschaftsbericht

- I. Branchenbezogene Rahmenbedingungen
- II. Geschäftsverlauf
 - 1. Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbesitzes
 - 2. Bestandsveränderungen in 2021
 - 3. Neubautätigkeit
 - 4. Modernisierungstätigkeit
 - 5. Betreuungstätigkeit
 - 6. Gesamtschau
- III. Wirtschaftliche Lage
 - 1. Ertragslage
 - 2. Vermögenslage
 - 3. Finanzlage
 - a. Kapitalstruktur
 - b. Finanzierung
 - c. Liquidität
- IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

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

D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

A. Gesellschafterstruktur und Aufgaben des Unternehmens

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

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

Die Aufgabenfelder des Unternehmens umfassen folgende Kernbereiche:

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

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

B. Wirtschaftsbericht

I. Branchenbezogene Rahmenbedingungen

In Ingolstadt wurden im vergangenen Jahr 814 Wohneinheiten fertig gestellt und für 1.401 Wohnungen eine Baugenehmigung. Dies bedeutet bei den Fertigstellungen eine Reduzierung von 313 Wohneinheiten gegenüber dem Vorjahr. Bei der Erteilung von Baugenehmigungen ist hingegen eine Erhöhung von 278 Baugenehmigungen gegenüber dem Vorjahr für Wohnungen zu verzeichnen.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Ingolstadt (jeweils Zahl der Wohnungen) 2011 - 2021

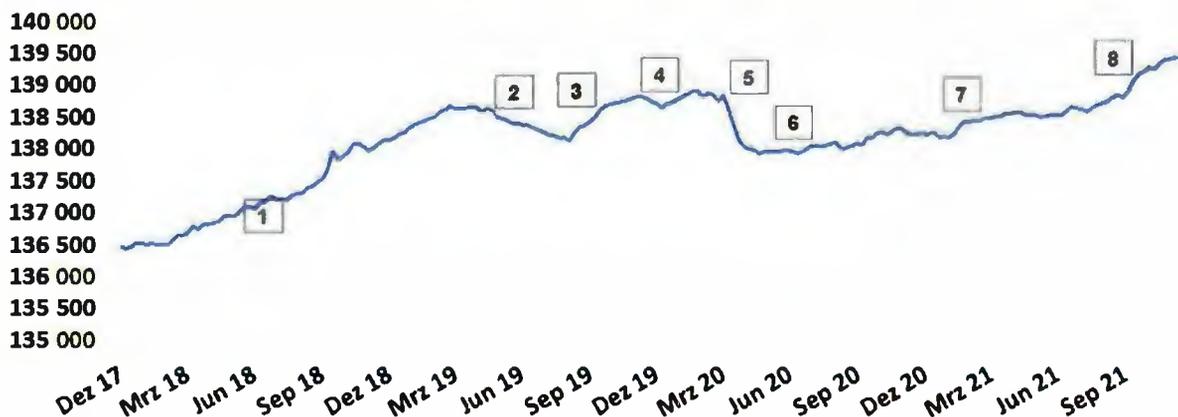


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Grafik: Statistik und Stadtforschung

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

Einwohnerentwicklung Ingolstadts 2018 bis 20.12.2021 (Melderegister)



Wie die nachfolgende Grafik zeigt, gab es in der Bevölkerungsentwicklung Ingolstadts seit Dezember 2017 mehrere Phasen:

1. Starker Einwohnerzuwachs von Januar 2018 bis März 2019
2. Einwohnerrückgang von April bis August 2019
3. Einwohnerzunahme von September bis November 2019
4. Stagnierende Einwohnerzahl von Dezember 2019 bis März 2020
5. Starker, plötzlicher Einbruch der Einwohnerzahl (knapp 1000 Einwohner/-innen) im April 2020
6. Nahezu stagnierende Einwohnerzahl von Mai bis September 2020
7. Leicht steigende Einwohnerzahl von Oktober 2020 bis Juli 2021

8. Starker Einwohnerzuwachs seit August 2021 auf rund 139 350 Personen (20.12.2021)



Nach einem Rückgang der Einwohnerzahlen in 2020, stiegen die Bewohnerzahlen in 2021 wieder an, so dass für die Folgejahre derzeit immer noch von einem langsamen 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.

März 2021 – noch aktueller Stand

Die Anzahl der Vormerkungen von Wohnungssuchenden bei unserer Gesellschaft hat sich 2021 um ca. 15 Prozent reduziert und ist auf einen Wert von 2.248 abgesunken. Im Bereich der Mieter ohne Wohnberechtigungsschein reduzierte sich die Bewerberzahl um ca. 17 Prozent auf 1.439 Wohnungssuchende. Bei den Mietern mit Wohnberechtigungsschein sank der Wert um ca. 13 Prozent auf 809 ab.

Diese, wiederum 2021 festgestellte 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 2021 bei 1.777 Bescheinigungen lag (gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine geringfügige Reduzierung um ca. 3 Prozent). Die Abweichung begründet sich damit, dass sich nicht jeder Bewerber bei uns registrieren lässt. Sobald ein bei uns nicht registrierter Bewerber durch die Stadt vorgeschlagen wird, erfolgt die Kontaktaufnahme durch uns.

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>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>
Mietwohnungen	7.252	7.294	7.422
davon			
öffentlich gefördert	4.012	4.054	4.181
freifinanziert	3.240	3.240	3.241
Wohnplätze für Studenten	26	26	26
gewerbliche Einheiten (GE)	86	88	96
Garagen und Tiefgaragenplätze	3.496	3.611	3.640
oberirdische Stellplätze	1.968	1.996	2.105
Gesamtmietfläche in m ²	469.309	473.871	483.389

Mit insgesamt 7.422 Mietwohnungen ist die Gesellschaft größter Wohnungsanbieter in Ingolstadt. Die Vergabe der 4.181 preisgebundenen Mietwohnungen erfolgt durch die Gesellschaft in enger Abstimmung mit dem städtischen Wohnungsamt. Daneben besitzt das Unternehmen 3.241 nicht preisgebundene Wohnungen, die ohne Zugangsbeschränkungen angemietet werden können.

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

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

Das genehmigte Instandhaltungsbudget in Höhe von 5,0 Mio. EUR wurde mit 4,9 Mio. EUR nahezu vollständig ausgeschöpft. Für laufende Instandhaltung außerhalb der Wohnungen wurden 1,9 Mio. EUR für größere Reparaturarbeiten an den Gebäuden und Freianlagen ausgegeben. 1,1 Mio. EUR wurden für Haustechnik (u.a. Heizungswartungen und -erneuerungen) und 1,9 Mio. EUR für laufende Instandhaltung innerhalb der Wohnungen (Schönheitsreparaturen etc.) benötigt.

Die weiteren gemäß Instandhaltungsplan angedachten Maßnahmen für 2021 konnten aufgrund der sehr hohen Auslastung der Firmen und der teilweisen Nichtverfügbarkeit von Baumaterialien im geplanten Zeitraum nicht verwirklicht werden und sollen in den Folgejahren nachgeholt werden, sofern es die Baupreisentwicklung zulässt.

Stattdessen mussten allerdings für unvorhergesehene bestandserhaltende Maßnahmen (z.B. Aufzugsanierungen aufgrund festgestellter Ausfälle und Mängel, Anforderungen der Feuerwehr an Zufahrten und trockener Steigleitungen, Sicherheitsmängel bei Balkonen) aufgewendet werden, so dass das angesetzte Budget nahezu vollständig aufgebraucht wurde.

2. Bestandsveränderungen in 2021

Die Gesellschaft bewirtschaftet zum Stichtag 31.12.2021 insgesamt 7.422 Mietwohnungen. Gegenüber dem Vorjahresendbestand mit 7.294 Wohnungen hat sich der Bestand per Saldo um 128 Einheiten erhöht.

Folgende Veränderungen wurden vorgenommen:

Wohnungseinheiten (WE) zum 31.12.2020		7.294 WE
zuzüglich		
Bestandserhöhung wegen	Neubaubezüge Fliederstraße (Fliederstraße 24a/b/c, 26a, Lindewieser Straße 28)	69 WE
	Neubaubezug Kreuzäckerstraße 6	15 WE
	Neubaubezug Stinnesstraße 6	44 WE

Wohnungsendbestand zum 31.12.2021 **7.422 WE**

Bestandsveränderungen

Entsprechend der Planung konnte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2021 den Bau von 128 öffentlich geförderten Mietwohnungen, als Teilbezug bzw. Vollbezug der Vorhaben Fliederstraße, Kreuzäcker und Stinnesstraße, zugunsten von Wohnungsinteressenten, die einen Wohnberechtigungsschein (WBS) vorweisen, fertigstellen und belegen.

Eine Wohnung der Goethestraße 111 wurde von öffentlich gefördert umgegliedert auf preisfrei.

3. Neubautätigkeit

In Umsetzung des umfangreichen Neubauprogramm wurden in 2021 insgesamt 128 Wohneinheiten bezugsfertig erstellt. Zudem befinden sich 284 Wohneinheiten im Bau und weitere 398 Wohneinheiten in Planungen.

Bei dem geplanten Bauvorhaben „Junges Wohnen“ an der Weningstraße wurde 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. Die Gesellschaft beauftragte im Jahr 2021 eine Umfrage, die feststellen sollte, welche Wohnungsgrößen und -arten derzeit in Ingolstadt benötigt werden. Die Umfrage unter Bauträgern, Banken, Sachverständige usw. hat ergeben, dass derzeit der Markt für kleine Wohnungen eher gesättigt ist, aber ein hoher Bedarf an größeren bezahlbaren Wohnungen (Familienwohnen) besteht. Die Gesellschaft hat daher bei allen neuen in Vorbereitung befindlichen Bauvorhaben das Wohnungsgemenge zu größeren Wohnungen hin verschoben und wird dies auch weiterhin so handhaben.

Ursprünglich war in der Investitionsplanung für 2021 ein Gesamtvolumen von rund TEUR 44.977 vorgesehen. Das Neubauvorhaben „Junges Wohnen“ wurde aufgrund der unsicheren Belegungsstruktur (auch im Zusammenhang mit der Corona Pandemie) zurückgestellt. Außerdem konnten, entgegen der ursprünglichen Planung auch die Grunderwerbe beim Bundeseisenbahnvermögen nicht durchgeführt werden (TEUR 6.780). Außerdem mussten unerwartet hohe Preisangebote für Bauleistungen verzeichnet werden, infolgedessen musste die Gesellschaft alternative Planungen bzw. Umplanungen beauftragen. Dadurch hat sich das Baugeschehen insgesamt verzögert und dementsprechend das tatsächliche Investitionsvolumen für 2021 deutlich auf rund TEUR 36.954 verringert.

Das Investitionsgeschehen der Gesellschaft stellt sich zum Jahresende 2021 wie folgt dar:

Neubauprogramm**a) In 2021 fertiggestellte Neubaumaßnahmen**

Stinnesstraße	44 Wohneinheiten	2 GE, 1 TG
Fliederstraße	55 Wohneinheiten	
Am Kreuzäcker	29 Wohneinheiten	1 GE, 1 TG

Fertiggestellt: 128 Wohneinheiten 3 GE, 2 TG

b) Im Bau befindliche Wohneinheiten zum 31.12.2021

Gustav-Mahler-Straße	78 Wohneinheiten	3 GE, 1 TG
Stargarder Straße	161 Wohneinheiten	1 GE, 1 TG
Fliederstraße	16 Wohneinheiten	2 GE, -----
Am Kreuzäcker	29 Wohneinheiten	1 TG

Zwischensumme im Bau: 284 Wohnungen 6 GE, 3 TG

c) Neubaumaßnahmen in Planung für die Jahre 2022 bis 2026:

Prinz-Leopold-Straße 1	21 Wohneinheiten	4 GE, 1 TG
Sandtnerstraße	105 Wohneinheiten	1 GE, 1 TG
Am Nordbahnhof	12 Wohneinheiten	
Nürnberger Straße 12	10 Wohneinheiten	
Stinnesstraße	(geschätzt) 205 Wohneinheiten	1 TG
Kopernikusstraße	45 Wohneinheiten	1 Parkhaus
Junges Wohnen	pausiert (201 Wohneinheiten)	pausiert (3 GE), (1 PH)

Zwischensumme in Planung: 398 Wohneinheiten 8 GE, 3 TG, 2 Parkhäuser

d) Grundstückserwerbe

Die Gesellschaft hat sich in 2021 intensiv bemüht, weitere Baugrundstücke zu erwerben, um in den kommenden Jahren weitere Neubautätigkeit durchführen zu können. Es wurden Vorverhandlungen mit Grundstückseigentümern geführt, die Ihre Grundstücke für den geförderten Wohnungsbau bereitstellen wollen. Diese Verhandlungen werden im Jahr 2022 weitergeführt und durch Architekturwettbewerbe für eine mögliche Bebauung untersucht.

4. Modernisierungstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2021 wurden planmäßig keine Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen durchgeführt. Die für die Folgejahre geplanten Maßnahmen in diesem Bereich werden derzeit unter Berücksichtigung von Klimaschutzmaßnahmen neu überplant. Im Quartier der Gustav-Mahler-Straße wurden im Umfeld des neu errichteten Parkhauses die Freianlagenflächen neu errichtet (688.000 EUR). Zusätzlich soll im Jahr 2022 die Errichtung einer Lärmschutzwand (103.000 EUR) abgeschlossen werden. Aus Städtebaufördermittel wurde hierfür ein Zuschuss von TEUR 240 bewilligt.

5. Betreuungstätigkeit

Ferner wurden in 2021 für Dritte 40 Wohnungen, 16 Garagen und Tiefgaragen-Stellplätze einschließlich 4 oberirdischer Stellplätze betreut.

Seit 01.01.2002, dem Zeitpunkt der Verschmelzung mit der ehemaligen Bau- und Bauland-Beschaffungsgesellschaft 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 2021 nicht durchgeführt.

6. Gesamtschau

Auch im Geschäftsjahr 2021 ist die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH gewachsen und hat weiterhin dafür Sorge getragen den Wachstumskurs in Zukunft fortsetzen zu können.

Wie in der Vergangenheit trugen die günstigen Anfangsmieten der vom Freistaat Bayern geförderten Neubaumaßnahmen sowie notwendige Mietpreissteigerungen während des Geschäftsjahres 2021 bei den Bestandswohnungen dazu bei, dass die durchschnittliche Unternehmens-Nettokaltmiete je Quadratmeter Nutzfläche von EURO 5,86 im Vorjahr auf EURO 6,13 zum Ende des Geschäftsjahres 2021 gestiegen ist.

Damit liegt die Unternehmensdurchschnittsmiete immer noch unter der Durchschnittsmiete der im Verband Bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. zusammengeschlossenen 490 Mitgliedsunternehmen mit ca. 540.000 Wohneinheiten mit Euro 6,40 (Stand August 2021).

Die Betriebsleistung der Gesellschaft erhöhte sich im Geschäftsjahr 2021 um TEUR 2.904, also um 5,7%, auf TEUR 53.959 (VJ TEUR 51.055). Den größten Anteil der Betriebsleistung machen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung mit TEUR 51.062 (VJ TEUR 48.486) aus.

Der Positionsanstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von TEUR 2.576 betrifft in erster Linie Neubezüge im Geschäftsjahr mit TEUR 1.124, Mietanpassungen mit TEUR 627, Ganzjahresauswirkung von Neubezügen und Mietanpassungen des Vorjahres mit TEUR 363, Umlageerhöhungen mit TEUR 657. Gegenläufig dazu ist die Erhöhung der Erlösschmälerungen um TEUR 195.

Aufgrund des erneut reduzierten Betreuungsumfanges sind die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit von TEUR 31 (VJ TEUR 61) gesunken. Auch die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen von TEUR 65 (VJ TEUR 99) sind wegen reduzierter Verrechnungsmöglichkeiten niedriger.

Der Ausweis der Bestandsveränderungen aus den abzurechnenden Nebenkosten liegt mit TEUR 826 (VJ TEUR 144) aufgrund steigender Kosten über dem Wert des Vorjahres. Aktivierte Eigenleistungen betragen im Geschäftsjahr TEUR 1.813 (VJ TEUR 1.918). Ausschlaggebend dafür sind niedrigere aktivierte Eigenleistungen für Verwaltungskosten und der eigenen Leistungen unserer Architekten.

Als wesentliche Abweichungen der Position sonstige betriebliche Erträge zum Vorjahr haben im Geschäftsjahr 2021 nur kleinere Immobilienverkäufe zu TEUR 27 (VJ TEUR 104) stattgefunden. Zum einen betrafen die Veräußerungen einen Grundstückstausch an der Regensburger Straße mit Wertausgleich zu unseren Gunsten, zum anderen wurde an einen Grundstücksnachbar an der Wiechertstraße 59 qm verkauft. Des Weiteren war der Eingang auf abgeschriebene Forderungen niedriger und es wurde kein Ertragszuschuss wie im Vorjahr ausbezahlt. Die Ertragsposition wird deswegen mit TEUR 161 (VJ TEUR 346) ausgewiesen.

Als gesamter Betriebsaufwand wurden TEUR 49.227 (VJ TEUR 47025) ermittelt. Die Steigerung von TEUR 2.202 entspricht 4,7% gegenüber dem Vorjahresausweis.

Im Betriebsaufwand enthalten sind Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung von TEUR 20.052 (VJ TEUR 18.635), Personalkosten mit TEUR 10.152 (VJ TEUR 9.795), Abschreibungen von TEUR 11.737 (VJ TEUR 11.133), sonstige betriebliche Aufwendungen mit TEUR 2.515 (VJ TEUR 2.943), Zinsaufwand mit TEUR 4.415 (VJ TEUR 4.299), Ertragssteuern mit TEUR 325 (VJ TEUR 196) und sonstige Steuern von TEUR 31 (VJ TEUR 25).

Der Aufwand Hausbewirtschaftung enthält Heiz- und Betriebskosten inklusive der umlagefähigen Grundsteuer mit TEUR 14.132, Instandhaltungskosten mit TEUR 4.888 und sonstige Kosten von TEUR 1.032. Die Aufwandssteigerung von TEUR 1.418 gegenüber dem Vorjahr hat ihre wesentliche Begründung in höheren Heiz- und Betriebskosten (TEUR 1.100) und dem erhöhten Instandhaltungsbudget (TEUR 301).

Der um TEUR 357 gestiegene Personalaufwand ist größtenteils begründet durch die Neueinstellungen um 2,2 Vollkräfte, der Ganzjahresauswirkung aus den Neueinstellungen des Vorjahres und dem Anstieg für Rückstellungen von Urlaubsansprüchen.

Investitionsbedingt angewachsen sind die im Geschäftsjahr 2021 um TEUR 604 höher ausgewiesenen Abschreibungen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen ergaben sich im Geschäftsjahr um TEUR 428 niedriger als im Vorjahr. Als wesentliche Veränderungen für Kostenreduzierungen sind zu nennen: niedrigere Kosten für Besicherung um TEUR 148, Prüfungs- und Beratung um TEUR 87, Abgangsverluste und Abbruch um TEUR 324, Raumkosten um TEUR 169 und Forderungsabschreibung um TEUR 52. Demgegenüber, als wesentliche Kostensteigerung, stehen höhere Kosten für Post, Kommunikation und KFZ um TEUR 42, Öffentlichkeitsarbeit, Geschenke und Bewirtung um TEUR 36, EDV um TEUR 77 und Digitalisierungskosten der Mieterakten innerhalb der sonstigen sächlichen Verwaltungskosten um TEUR 153.

Der Zinsaufwand im Geschäftsjahr 2021 wurde aufgrund des gestiegenen durchschnittlichen Kreditbestands von TEUR 16.215 mit TEUR 4.415 um TEUR 116 höher als im Vorjahr ausgewiesen.

Der Steueraufwand für Einkommen und Ertrag mit TEUR 325 ist gegenüber dem Vorjahr hauptsächlich aufgrund des höheren Jahresüberschusses um TEUR 130 gestiegen. Für sonstige Steuern wurde das Ergebnis der Gesellschaft in diesem Jahr mit TEUR 31 belastet.

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH erwirtschaftete für 2021 ein Jahresergebnis von TEUR 4.732 (VJ TEUR 4.030). Das Ergebnis liegt damit um TEUR 702 höher als im Vorjahr. Die gestiegenen Kosten für Instandhaltung, Personal, Abschreibung, Zinsen und Steuern wurden durch die insgesamt höheren Umsatzerlöse und die niedrigeren sonstigen betrieblichen Aufwendungen abgefangen.

Als Sondereffekte begünstigend wirkte sich in 2021 der Veräußerungsgewinn aus zwei kleineren Objektverkäufen von TEUR 27 (VJ TEUR 104) aus. Gegenläufig wurde das Ergebnis durch freiwillige Corona-Sonderzahlung von TEUR 60 (VJ TEUR 79 in Anlehnung an TvöD) und in 2021 angefallene Kosten aufgrund der Corona-Pandemie von TEUR 41 (VJ TEUR 83) belastet. Im Vorjahr fielen zudem Abbruchkosten für das Objekt Südliche Ringstraße 40 von TEUR 304 an. Das durch die Sondereinflüsse bereinigte Ergebnis beträgt TEUR 4.806 (VJ TEUR 4.392) und übersteigt den Vorjahresgewinn um TEUR 414.

Die Gesamtkapitalrendite des Geschäftsjahres liegt bei 1,9% wie im Vorjahr. Als Eigenkapitalrendite wurden 4,5% (VJ 4,0%) ermittelt. Damit hat die Gesellschaft die Mindestrendite von 4% erreicht.

III. Wirtschaftliche Lage

1. Ertragslage

Die Gesellschaft hatte für das Geschäftsjahr 2021 ein Ergebnis in Höhe von TEUR 4.446 geplant. Die Planung wurde mit TEUR 4.732 um TEUR 286 übertroffen.

Ergebniserhöhend wirkten vor allem der gegenüber der Planung um TEUR 235 niedriger angefallene Zinsaufwand aufgrund günstigerer und späterer Anschlussfinanzierungen, TEUR 118 niedrigere Instandhaltungskosten, wegen in Folge der Pandemie gehemmter Budgetabarbeitungsmöglichkeiten und der Ansatz der Abschreibung in der Planung wurde um TEUR

83 zu hoch gewählt. Des Weiteren wurde die Ergebnisauswirkung aus Umlageerträgen, Bestandsveränderungen und Betriebs- und Heizkostenaufwand um TEUR 316 zu niedrig kalkuliert. Dem gegenüber wirkten sich ergebnisreduzierend größtenteils die aufgrund des Baufortschritts um TEUR 223 reduzierten aktivierten Eigenleistungen und die ungeplanten Ausgaben im sonstigen betrieblichen Aufwand für Digitalisierungskosten der Mieterakten mit TEUR 133 aus. Auch die gegenüber der Planung höheren Ausgaben für Ertragssteuern mit TEUR 53 und die um TEUR 61 im Vergleich zur Planung höheren Personalkosten reduzierten das Jahresergebnis. Die höheren Personalkosten ergaben sich vor allem aus den über Plan liegenden Werten für Personalarückstellungen trotz nicht besetzter, geplanter Stellen von 2,7 Vollzeitäquivalenten. Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

2. Vermögenslage

Die Vermögenslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten folgendes Bild:

Vermögensstruktur	<u>2019</u> TEUR	<u>2020</u> TEUR	<u>2021</u> TEUR
Langfristiges Anlagevermögen	413.161	434.964	455.007
Langfristiges sonstiges Vermögen	461	482	496
Langfristiges Vermögen	413.622	435.446	455.503
Verkaufsobjekte	1.839	1.839	1.839
Abgegrenzte Heiz-/Betriebskosten	10.877	11.022	11.848
Vorräte, Forderungen, Abgrenzungen	934	931	676
Liquide Mittel	1.093	978	759
Gesamtvermögen - Bilanzsumme	428.365	450.216	470.625

Aufgrund des Investitionsgeschehens hat sich die Bilanzsumme des Vorjahres von TEUR 450.216 um TEUR 20.409 auf TEUR 470.625 erhöht.

In das Anlagevermögen der Gesellschaft wurden insgesamt TEUR 36.954 investiert. Dafür erhielt die Gesellschaft Zuschüsse in Höhe von TEUR 5.124. Des Weiteren fielen TEUR 11.737 an Abschreibungen sowie TEUR 50 als Abgänge zu Restbuchwerten (inklusive Rückzahlungen von Arbeitgeberdarlehen) an. Die Zugänge der getätigten Investitionen verteilen sich auf die Errichtung von Gebäuden mit TEUR 36.360, für Betriebs- und Geschäftsausstattung inklusive Software TEUR 533 sowie für Erwerbsnebenkosten für Grundstücke TEUR 25. Für Arbeitgeberdarlehen wurden zudem noch TEUR 36 ausgereicht.

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

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

Als unfertige Leistungen sind mit TEUR 11.848 (VJ TEUR 11.022) abgegrenzte, noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten bilanziert.

Bei übrigen Vorräten, Forderungen und Abgrenzungen der Aktiva mit TEUR 676 (VJ TEUR 931) verminderte sich der Ausweis um TEUR 255.

Die liquiden Mittel von TEUR 759 (VJ TEUR 978) reduzierten sich aufgrund der Investitionstätigkeit um TEUR 219. Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

3. Finanzlage

3. a. Kapitalstruktur

Für die Kapitalstruktur der Gesellschaft ergibt sich folgendes Bild:

Kapitalstruktur	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>
	TEUR	TEUR	TEUR
Eigenkapital	99.326	103.357	108.089
Langfristiges Fremdkapital	255.372	270.509	293.924
Zwischenfinanzierungsmittel	51.700	54.850	45.352
Herausgabeanspruch Verkaufsobjekt	1.464	1.464	1.464
Sonstiges kurzfristiges Fremdkapital	20.503	20.036	21.796
Gesamtkapital - Bilanzsumme	428.365	450.216	470.625

Die Gesellschaft weist zum 31.12.2021 einen Eigenkapitalanteil von TEUR 108.089 (VJ TEUR 103.357) aus. Die Eigenkapitalquote beträgt unverändert zum Vorjahr 23,0 %, womit die Gesellschaft über eine branchenübliche und angemessene Eigenkapitalausstattung verfügt. Der Nettoanstieg des Kreditbestandes gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern nach Abzug von Tilgungen beträgt TEUR 14.007. Die Kreditmittel sind in erster Linie für langfristige Objektfinanzierungen valutiert worden. Die Kapitalstruktur ist ausgewogen.

3. b. Finanzierung

Aus der Cashflow-Betrachtung ergab sich ein zu finanzierender Cashflow für Investitionstätigkeit von TEUR 32.674. Der Mittelbedarf zuzüglich der Zinszahlungen von TEUR 4.365 sowie der planmäßigen und außerplanmäßigen Kredittilgungen von TEUR 19.804 beträgt somit insgesamt TEUR 56.843. Dieser konnte in Höhe von TEUR 17.779 aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit, über Kreditmittelaufnahme von TEUR 33.721, der Zuschussauszahlung von TEUR 5.124 sowie durch Abbau von Liquidität um TEUR 219 finanziert werden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Banken erhöhten sich um TEUR 24.123 auf TEUR 277.692 (VJ TEUR 253.569).

Die Fremdmittel gegenüber anderen Kreditgebern wurden um TEUR 10.115 auf TEUR 62.368 (VJ TEUR 72.484) gesenkt. Im Kreditportfolio sind Darlehensmittel gegenüber der Stadt Ingolstadt (einschließlich deren Stiftungen und städtischer Unternehmen) in Höhe von TEUR 54.844 (VJ TEUR 64.521) enthalten. Diese Mittel bestehen aus TEUR 9.472 (VJ TEUR 9.602) langfristigen städtischen Wohnungsbaudarlehen und mit TEUR 45.372 (VJ TEUR 54.919) aus kurzfristigen Zwischenfinanzierungsmitteln. Der langfristige Kredit beim Zweckverband MVA in Höhe von TEUR 6.330 (VJ TEUR 6.733) wurde um TEUR 403 zurückgeführt. Zudem besteht ein Kredit von TEUR 1.195 (VJ TEUR 1.231) gegenüber einer Versicherung.

3. c. Liquidität

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit mit TEUR 17.779 (VJ TEUR 17.693) hat sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert. Innerhalb der Positionen wirkten ausgleichend die gestiegene Abschreibung und das gestiegene Ergebnis zu den Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen.

Aus dem Cashflow für Finanzierung flossen der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2021 TEUR 14.676 (VJ TEUR 14.169) zu. Zusammen mit dem Mittelbedarf des Cashflow aus der Investitionstätigkeit von TEUR 32.674 (VJ TEUR 31.977) ergab sich eine Reduzierung des Finanzmittelbestands um TEUR 219 auf TEUR 759 (VJ TEUR 978).

Damit ist die Liquiditätslage der Gesellschaft zufriedenstellend und es werden für die überschaubare Zukunft keine Zahlungsengpässe erwartet. Im Bedarfsfall stehen ausreichend

Kreditlinien mit dem bestehenden Kreditrahmen in Höhe von TEUR 25.000 zum Bilanzstichtag zur Verfügung. Der Kreditrahmen war zum 31.12.2021 mit TEUR 1.544 beansprucht. Die Zahlungsbereitschaft der Gesellschaft war im Berichtsjahr jederzeit gegeben und ist auch für die Zukunft gesichert. Die Finanzverhältnisse der Gesellschaft sind geordnet.

Insgesamt ist die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft geordnet.

IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	Ist 2020	Ist 2021	Plan 2021	Plan 2022
Gesamtkapitalrentabilität in %	1,85	1,94	1,91	1,89
Eigenkapitalrentabilität in %	3,98	4,48	4,25	4,26
Eigenkapitalquote in %	22,96	22,97	23,09	22,90
Durchschnittliche Wohnungsmiete in EUR/ m ² /mtl.	5,86	6,13	6,11	6,34
Leerstandsquote in % (Abbruch, Sanierung)	0,79	1,02	0,72	0,81
Fluktuationsquote in %	5,54	5,39	7,20	6,02
Instandhaltungskosten in EURO je m ² Mietfläche	18,46	19,17	19,02	18,60
Organisationsstruktur				
(Jahresdurchschnitt)	Plan 2021	Ist 2021	Plan 2021	Plan 2022
Verwaltungsangestellte VZÄ	81,62	82,95	84,03	84,82
davon Geschäftsleitung VZÄ	1,25	1,00	1,00	1,00
davon Auszubildende VZÄ	5,83	5,12	6,17	6,17
Regiebetriebe VZÄ	66,55	67,45	69,07	73,79
Summe VZÄ	148,17	150,40	153,10	158,61

Die Abweichungen der finanziellen Leistungsindikatoren und der Abweichungen im Personalbestand sind in den Erläuterungen zur Ertrags- Vermögens- und Finanzlage bereits ausgeführt. Die gegenüber dem Planwert abweichende Leerstandsquote beruht auf personalwechselbezogenem Rückstau in der Weitervermietung gekündigter Wohnungen, Coronabedingten Verzögerungen für die auszuführenden Schönheitsreparaturen und den coronabedingten Vermietungsschwierigkeiten bei Einheiten für Studenten und Praktikanten. Die Gesellschaft erwartet, dass die Kennzahl im Geschäftsjahr 2022 auf das Normalmaß zurückgehen wird. Des Weiteren ist es der Gesellschaft wider Erwarten gelungen, die Fluktuationsquote weiterhin sehr niedrig halten.

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

Die Gesellschaft betrachtet das Thema Nachhaltigkeit nicht als reines Regelwerk, vielmehr ist nachhaltiges Handeln bereits in den Unternehmenszielsetzungen verankert und soll weiter ausgebaut werden. Ziel ist es, das gesamte Unternehmen im Sinne einer nachhaltigen Handlungsweise und Philosophie auszurichten und damit zukunftsfähig zu gestalten. Zu diesem Zweck hat das Unternehmen für das Jahr 2019 einen ersten Nachhaltigkeitsbericht erstellt und für das Jahr 2020 und 2021 aktualisiert. Nach Prüfung wurde dieser gemäß des

Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) sowie den Vorgaben des CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetzes freigegeben und ist nun auf der Internetseite des Deutscher-Nachhaltigkeitskodex veröffentlicht.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Die in den Vorjahren festgestellten geringen Inflationsanstiege sind im Jahr 2021 deutlich auf 3,1 Prozent gestiegen. Die zum Jahresanfang 2021 noch geringen Zinssätze sind im Jahr 2021 stabil auf niedrigen Zinssätzen verblieben, wobei hier Anfang 2022 bereits Steigerungen um ca. 0,5 bis 1,5 Prozentpunkte für das neue Geschäftsjahr festzustellen waren.

Bedingt durch die Coronakrise und die damit einhergehenden Lieferschwierigkeiten ist es bereits im Jahr 2021 zu Baupreissteigerungen bzw. zu Lieferschwierigkeiten gekommen. In den ersten Monaten des Jahres 2022 ist die Inflationsrate auf 7,3 Prozent (März 2022 laut Statistischem Bundesamt) gestiegen und ein Absinken auf eine niedrigere Steigerung ist derzeit nicht zu erwarten.

Neben den nach wie vor feststellbaren Lieferengpässen durch die Coronapandemie ist seit Ende Februar 2022 noch der Krieg in der Ukraine hinzugekommen, der zu einer ebenfalls sehr deutlichen Materialverknappung und damit einhergehenden Kostensteigerung geführt hat. Auch die deutliche Verteuerung der Energiekosten hat dazu geführt, dass Baufirmen teilweise keine Preise mehr benennen können bzw. deutliche höhere Preise verlangen. Dies führt derzeit zu einer deutlichen Erhöhung der Baukosten.

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

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

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

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

Auch im Jahr 2021 konnte festgestellt werden, dass sich der Grundstückserwerb schwierig gestaltet, da eine Verknappung von Bauland aufgrund fehlender Neubauflächen, 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 2022 die Zielvorgabe, den Ausbau des Wohnraumangebotes insbesondere im preisgünstigen Mietsegment weiter voranzutreiben. Dazu werden die derzeit laufenden geförderten Bauvorhaben mit zusammen 284 Wohnungen in

den Jahren 2022 bzw. 2023 zur Bezugsfertigkeit gebracht. Das Investitionsvolumen zur Bezugsfertigstellung bzw. Planungsfortführung der weiteren Baumaßnahmen beläuft sich in 2022 auf insgesamt rund 28,3 Mio. EUR

Im Geschäftsjahr 2022 werden sich die Betriebserträge größtenteils aufgrund von Neubezügen und Mieterhöhungen um TEUR 2.347 auf TEUR 56.306 erhöhen. Der Anstieg der Betriebsaufwendungen dagegen ist um TEUR 2.344 auf TEUR 51.571 geplant. Gegenüber dem Ergebnis von 2021 rechnet die Gesellschaft in 2022 mit einem annähernd gleichen Ergebnis von TEUR 4.735.

Der Anstieg der Betriebsaufwendungen um TEUR 2.344 wird sich größtenteils aus der Baufertigstellung von Neubauobjekten und der daraus resultierenden höheren Abschreibung von TEUR 989, dem höheren Zinsaufwand von TEUR 176 und den höheren Personalaufwand aufgrund von Personalmehrung und Tarifierhöhung mit TEUR 509 ergeben. Zudem fällt ab dem Jahr 2022 durch den Wegfall des Verlustvortrags für die Gewerbesteuer eine höhere Steuerbelastung von TEUR 288 an.

II. Risikobericht

1. Risikomanagementsystem

Zur aktiven Überwachung und Steuerung der Risiken hat die Gesellschaft seit dem Jahr 2002 ein Risikofrühwarnsystem installiert.

2. Risiken

Im Rahmen der detaillierten Einzelrisikobetrachtung legt die Gesellschaft ihre Hauptbeobachtungsschwerpunkte auf die Entwicklung in den einzelnen Geschäftsfeldern, auf externe Einflüsse sowie auf organisatorische Entwicklungen im Unternehmen. Dazu setzt sich ein Risikokomitee, bestehend aus den Entscheidungsträgern des Unternehmens, regelmäßig zusammen, um möglicherweise eingetretene Veränderungen in Einzelrisiken neu zu bewerten.

a. Liquiditätsrisiko

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

b. Risiko von Baupreissteigerungen

Der Wohnungsneubau profitiert immer noch 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 2021, bei fast allen Baugewerken Baupreissteigerungen zu verzeichnen. Auch in Folge der globalen Lieferschwierigkeiten, sowie dem derzeit laufenden Ukraine-Krieg kam und wird es auch weiterhin zu Baupreissteigerungen kommen. Hinzu kommen die sehr hohen Preissteigerungen bei Treibstoffen, die auch auf die Baustoffkosten (Transport und Verarbeitung) hinzukommen werden. Diese Baukostensteigerungen können derzeit bei freifinanzierten

Wohnungen und öffentlich geförderten Wohneinheiten nicht mehr über höhere Mieten refinanziert werden, da die bei der Vermietung angesetzten ortsüblichen Vergleichsmieten bereits maximal ausgeschöpft sind.

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

c. Negatives Zinsänderungsrisiko

Eine Erhöhung des allgemeinen Zinsniveaus und somit ein Anstieg der Kosten der Baufinanzierungen können zunehmend negative Auswirkungen auf das Jahresergebnis der Gesellschaft haben. Die Gesellschaft hat daher im Jahr 2021 aktiv das aktuell noch zu früheren Jahren relativ niedrige Zinsniveau genutzt, um sich günstig zu refinanzieren und dabei durch möglichst lange Zinsbindungslaufzeiten das Risiko von Zinsänderungen gering zu halten.

d. Entfall/Neuaufgabe von Förderungen

Durch die abrupte Aussetzung von KfW-Förderungen Anfang des Jahres 2022 sind derzeit keine Aussagen bezüglich einer Fördersicherheit zu treffen. Die Bayerische Regierung hat inzwischen ihre Förderrichtlinien überarbeitet, so dass die bereits festgestellten und zukünftig noch zu erwartende Baupreissteigerungen teilweise aufgefangen werden können. Weiterhin hat die 2021 neu gewählte Bundesregierung in ihrem Koalitions-Papier den Willen erklärt, jährlich 400.000 Wohnungen (davon 100.000 öffentlich gefördert) errichten zu wollen. Hier wird auch eine nicht unerhebliche Förderung in Form von Zuschüssen und zinsgünstigen Darlehen erwartet damit das erklärte Ziel der Bundesregierung umgesetzt werden kann.

e. Risiko aus der Corona-Pandemie

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. 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 bisher nur geringe und verkraftbare Auswirkungen zu beobachten und auch für die Zukunft zu erwarten sind.

f. Risiko aus dem Ukraine-Krieg

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach, zu deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

g. CO² - Abgaben

Die im Jahr 2021 neu gewählte Bundesregierung hat gemäß ihrer Koalitionsvereinbarung verlauten lassen, dass die vorherige Festlegung mit Umlegung der CO²-Abgaben für Öl und Gas auf die Mieter, nicht mehr gelten soll. Die CO²-Abgaben sollen ab Mitte 2022 anteilig vom Mieter und Vermieter getragen werden. Auch soll nach den Vorgaben der Regierung die Abgaben jährlich steigen, so dass hier mit weiteren Kosten zu rechnen ist. Auf Grund der bereits seit Jahren sukzessiv durchgeführten Umstellungen der Heizanlagen von Gas auf derzeit noch CO²-neutrale Fernwärme, konnte hier teilweise bereits entgegengesteuert werden. Gerade bei neuen geplanten Wohngebäuden, wird durch innovative Heizsysteme, die mittels Wärmepumpen und Photovoltaik erzeugte Heizenergie, für einen CO²-neutralen Betrieb sorgen.

h. Klimaneutralität

Die Vorgaben der Bundesregierung zu einer Klimaneutralität bis 2045 beim Wohnungsbestand, stellt die Gesellschaft vor enorme Aufgaben. Hierzu haben wir uns 2021 entschieden der bundesweiten „Initiative Wohnen2050“ beizutreten. Weiterhin hat der Aufsichtsrat einer neuen Stelle für einen Klimaschutzmanager bei unserer Gesellschaft zugestimmt. Nach Genehmigung durch die Förderstelle soll diese Stelle umgehend besetzt werden, um die vielfältigen Aufgaben die bei unserem Wohnungsbestand und Neubauplanungen zu koordinieren.

Gesamtrisikoeinschätzung

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

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

III. Chancenbericht

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

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

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

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

IV. Gesamtaussage zur Unternehmenssituation und -entwicklung

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

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

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

D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

Ingolstadt, den 31. März 2022

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft
Ingolstadt GmbH


Alexander Bendzko
Geschäftsführer



C. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

- 12 Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem als Anlage 1 beigefügten Jahresabschluss der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH, Ingolstadt, zum 31.12.2021 und dem als Anlage 2 beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2021 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

"Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH, Ingolstadt

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH, Ingolstadt – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2021 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH, Ingolstadt für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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



Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

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



Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

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



Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

München, 8. Juni 2022

Verband bayerischer Wohnungsunternehmen
(Baugenossenschaft und -gesellschaften) e.V.
Gesetzlicher Prüfungsverband

(Bernt)
Wirtschaftsprüfer

(Unterrainer)
Wirtschaftsprüfer

(Ende der Wiedergabe des Bestätigungsvermerks.)“



G. Schlussbemerkung

- 82 Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH, Ingolstadt, für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2021 und des Lageberichts für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2021 erstaten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450 n.F.).
- 83 Der von uns erteilte Bestätigungsvermerk ist in Abschnitt C. dieses Berichts unter der Überschrift „Wiedergabe des Bestätigungsvermerks“ enthalten.
- 84 Den vorstehenden Bericht haben wir anhand der Feststellungen aus den uns übergebenen Unterlagen und der uns erteilten Auskünfte nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

München, 8. Juni 2022

Verband bayerischer Wohnungsunternehmen
(Baugenossenschaft und - gesellschaften) e.V.
Gesetzlicher Prüfungsverband


(Bernt)

Wirtschaftsprüfer


(Unterrainer)

Wirtschaftsprüfer



qualifiziert elektronisch
signiert mit

digisSealTM
by secrypT



Eine Verwendung des in Abschnitt C. unseres Berichts wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. 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 2021

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2021 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 2021 wurden in fünf Sitzungen die erforderlichen Beschlüsse weitgehend einstimmig gefasst. Der Aufsichtsrat hat sich in den Sitzungen von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. In der im Zusammenhang mit der Aufsichtsratssitzung am 23.06.2021 abgehaltenen Gesellschafterversammlung wurde der Jahresabschluss 2020 festgestellt, die Verwendung des Bilanzgewinnes 2020 beschlossen und die Organe entlastet.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 und der Lagebericht für 2021 wurden von der VdW Bayern, Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Auftragsgemäß umfasste die Prüfung auch die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Haushaltsgrundsätzegesetz. Der Aufsichtsrat hat das Prüfungsergebnis in seiner Sitzung vom 22.06.2022 vom Abschlussprüfer entgegengenommen.

Nach eigener Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen

Er schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresabschluss zum 31.12.2021 festzustellen und den Lagebericht 2021 zu genehmigen. Der Aufsichtsrat schlägt entsprechend dem Vorschlag der Geschäftsführung vor, den Bilanzgewinn 2021 in Höhe von Euro 4.258.985,44 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 2021 aus.

Ingolstadt, 22.06.2022

Die Aufsichtsratsvorsitzende

Dr. Dorothea Deneke-Stoll
Bürgermeisterin