

## INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten GmbH & Co. KG, Ingolstadt

### Bilanz zum 31. Dezember 2023

#### Aktivseite

	EUR	31.12.2023 EUR	Vorjahr TEUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Lizenzen		8.280,00	12
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten			
einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	57.273.733,61		14.695
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.995,01		8
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	6.605.420,74		31.700
		<b>63.886.149,36</b>	<b>46.403</b>
		<b>63.894.429,36</b>	<b>46.415</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
1. In Ausführung befindliche Bauaufträge	1.436.584,21		356
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	-1.100.000,00		0
		<b>336.584,21</b>	<b>356</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	114.093,53		30
2. Forderungen gegen Gesellschafter	286.119,34		272
3. Sonstige Vermögensgegenstände	328.739,50		257
		<b>728.952,37</b>	<b>559</b>
<b>III. Guthaben bei Kreditinstituten</b>		<b>428.151,69</b>	<b>549</b>
		<b>65.388.117,63</b>	<b>1.464</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>93.870,03</b>	<b>190</b>
		<b>65.481.987,66</b>	<b>48.069</b>

#### Passivseite

	EUR	31.12.2023 EUR	Vorjahr TEUR
<b>A. Kommanditkapital</b>			
1. Festkapitalkonto	250.000,00		250
2. Verlustvortragskonto	-3.904.075,19		-2.753
3. Rücklagenkonto	24.347.447,75		23.550
3. Verrechnungskonto	-22.037,01		-2
		<b>20.671.335,55</b>	<b>21.045</b>
<b>B. Sonderposten für Zuschüsse und Zulagen</b>		<b>1.625.600,00</b>	<b>2.170</b>
<b>C. Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		<b>2.252.640,60</b>	<b>49</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		19.291.387,84	17.248
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	EUR 447.205,94		(446)
davon mit einer Restlaufzeit von 1 bis 5 Jahre	EUR 1.806.431,66		(1.810)
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	EUR 17.037.750,24		(14.992)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.587.166,43	2.677
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	EUR 2.587.166,43		(2.677)
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern		10.700.000,00	44
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	EUR 10.700.000,00		(44)
4. Sonstige Verbindlichkeiten		8.353.857,24	4.836
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	EUR 583.798,75		(391)
davon mit einer Restlaufzeit von 1 bis 5 Jahre	EUR 1.783.021,71		(1.366)
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	EUR 5.987.036,78		(3.079)
		<b>40.932.411,51</b>	<b>24.805</b>
		<b>65.481.987,66</b>	<b>48.069</b>

# INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten GmbH & Co. KG

## Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2023

	EUR	2023 EUR	2022 TEUR
1. Umsatzerlöse		2.201.328,46	4.735
2. Erhöhung des Bestands in Ausführung befindlicher Bauaufträge		1.080.888,17	-1.104
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		83.619,00	76
4. Sonstige betriebliche Erträge		139.090,84	158
		3.504.926,47	3.865
5. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen		2.006.730,74	2.935
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	427.552,45		332
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	80.307,24		66
		507.859,69	398
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		852.103,73	229
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		564.111,35	574
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		34,49	8
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		719.779,84	260
11. Ergebnis vor Steuern/Jahresfehlbetrag		-1.145.624,39	-523
12. Sonstige Steuern		5.645,30	8
13. Ergebnis nach Steuern/Jahresfehlbetrag		-1.151.269,69	-531
14. Belastung auf Verlustvorkonto der Kommanditistin		1.151.269,69	531
15. Ergebnis nach Verwendungsrechnung		0,00	0

## **INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten GmbH & Co. KG, Ingolstadt Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023**

### **Allgemeine Angaben**

Die INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten GmbH & Co. KG mit Sitz in Ingolstadt ist im Handelsregister beim Amtsgericht Ingolstadt unter der Registernummer HRA 3110 eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften der §§ 264 ff. HGB aufgestellt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Immaterielle Vermögenswerte werden mit ihren Anschaffungskosten angesetzt und über die voraussichtliche Nutzungsdauer linear abgeschrieben.

Die Sachanlagen sind zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen wirtschaftliche Nutzungsdauern zugrunde.

Im Wirtschaftsjahr 2023 folgte die Aktivierung der Bauteile C und D beim Projekt Digitales Gründerzentrum Kavalier Dalwigk und eine Teilaktivierung beim Projekt Georgianum. Die im Sonderposten verbuchten Zuschüsse wurden entsprechend den Fördermittelbescheiden aufgeteilt und im Rahmen der Aktivierung umgebucht und mindern die Herstellungskosten.

Geringwertige Vermögensgegenstände mit einem Anschaffungswert bis EUR 800 werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Der Einfluss der geringwertigen Vermögensgegenstände auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist nicht wesentlich.

Die in Ausführung befindlichen Bauaufträge sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt.

Die Bewertung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt zum Nennbetrag. Guthaben bei Kreditinstituten sind mit dem Nominalwert angesetzt.

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

Erhaltene Fördermittel werden in einen Sonderposten für Investitionszuschüsse eingestellt. Mit Fertigstellung wird der Sonderposten gegen die Herstellungskosten umgebucht und mindert damit die Basis für die Abschreibung.

Bei der Bemessung der sonstigen Rückstellungen wird allen erkennbaren Risiken in ausreichendem Umfang Rechnung getragen. Die Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Angaben zu Posten der Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens wird im beigefügten Anlagenspiegel dargestellt.

Anlagenspiegel zum 31.12.2023

**INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten GmbH & Co. KG Errichtung, Sanierung, bauliche  
Betreuung, Ingolstadt**

	Anschaffungs-, Herstellungskosten 01.01.2023 EUR	Zugänge EUR	Abgänge/Zuschüsse EUR	Umbuchungen EUR	Anschaffungs-, Herstellungskosten 31.12.2023 EUR	kumulierte Abschreibung 01.01.2023 EUR	Abschreibung Geschäftsjahr EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	kumulierte Abschreibung 31.12.2023 EUR	Zuschreibung Geschäftsjahr EUR	Buchwert Geschäftsjahr 31.12.2023 EUR	Buchwert Vorjahr 31.12.2022 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>													
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>													
1 entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	31.115,46	428,71			31.544,17	18.755,46	4.508,71			23.264,17		8.280,00	12.360,00
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>31.115,46</b>	<b>428,71</b>			<b>31.544,17</b>	<b>18.755,46</b>	<b>4.508,71</b>			<b>23.264,17</b>		<b>8.280,00</b>	<b>12.360,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>													
1 Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	15.108.010,74	154.283,84	-2.527.880,00	45.796.113,21	58.530.527,79	413.417,13	843.377,05			1.256.794,18		57.273.733,61	14.694.593,61
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	42.429,15	2.965,97			45.395,12	34.182,14	4.217,97			38.400,11		6.995,01	8.247,01
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	31.700.533,81	20.701.000,14		-45.796.113,21	6.605.420,74	0,00				0,00		6.605.420,74	31.700.533,81
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>46.850.973,70</b>	<b>20.858.249,95</b>	<b>-2.527.880,00</b>	<b>0,00</b>	<b>65.181.343,65</b>	<b>447.599,27</b>	<b>847.595,02</b>			<b>1.295.194,29</b>		<b>63.886.149,36</b>	<b>46.403.374,43</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>46.882.089,16</b>	<b>20.858.678,66</b>	<b>-2.527.880,00</b>	<b>0,00</b>	<b>65.212.887,82</b>	<b>466.354,73</b>	<b>852.103,73</b>			<b>1.318.458,46</b>		<b>63.894.429,36</b>	<b>46.415.734,43</b>

Zum Bilanzstichtag bestanden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 114.093,53 EUR (Vorjahr 29.719,05 EUR). Aufgrund eines späteren Buchungsschlusses konnten im Vorjahr Rechnungen mit größerem Umfang direkt in die Verbindlichkeiten gebucht werden. Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen mit 135.619,37 EUR (Vorjahr 207.659,56 EUR) erst im Folgejahr erstattete Vorsteuerbeträge.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen mit einem Betrag von 2.205.571,38 EUR (Vorjahr 1.200,00 EUR) ausstehende Rechnungen. Rückstellungen für Personalverpflichtungen sind mit einem Betrag in Höhe von 27.093,00 EUR (Vorjahr 27.443,00 EUR) und Prüfungs- und Abschlusserstellungskosten bestehen in Höhe von 17.400,00 EUR (Vorjahr 17.600,00 EUR). Für Aufbewahrungspflichten wurde eine Rückstellung in Höhe von 2.576,22 EUR (Vorjahr 2.827,06 EUR) gebildet.

Mit Hilfe eines wert- und strukturgleichen Swaps, der am Stichtag mit 9.496.855,36 Euro (Vorjahr 9.748.427,68 Euro) valuiert, wurde der Zinssatz für eine Kreditaufnahme festgeschrieben. Der Sicherungshorizont reicht bis 2046.

Der Zins-Swap hat per 31.12.2023 einen im Rahmen eines Mark-to-Market ermittelten positiven Marktwert von 2.057.926,49 EUR.

Dem Zins-Swap liegt ein Grundgeschäft mit vergleichbarem, gegenläufigem Risiko (Mikro-Hedge) zugrunde, das deshalb keine handelsrechtliche Ergebniswirkung entfaltet.

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, beträgt 22.991.387,84 EUR (Vorjahr 17.248.427,68 EUR). Die Verbindlichkeiten sind mit einem Betrag von 22.991.387,84 EUR durch Grundschulden und mit einem Betrag von 19.291.387,84 Euro durch Abtretung von Mietforderungen besichert.

### **Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2023 gliedern sich:

Erlöse für erbrachte Leistungen	1.034.117,24 EUR	(Vorjahr 4.335.340,90 EUR)
Mieterträge	1.167.211,22 EUR	(Vorjahr 398.953,53 EUR)

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erträge aus der Umlage der Projektversicherungen in Höhe von 124.164,38 EUR (Vorjahr 135.585,87 EUR) und Erstattungen für Lohnfortzahlungen, verrechnete Sachbezüge und Entschädigungen in Höhe von 14.926,46 EUR (Vorjahr 19.147,55 EUR).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten den Auslagenersatz für die Geschäftsführung 193.808,29 EUR (Vorjahr 196.738,95 EUR) sowie die Haftungsvergütung 750,00 EUR (Vorjahr 750,00 EUR) an die geschäftsführende Komplementärin.

### **Sonstige Angaben**

#### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Für die angemieteten Büroräume wurde ein Mietvertrag bis 30.06.2027 mit einer jährlichen finanziellen Verpflichtung von 21 TEUR geschlossen.

Für das Projekt Georgianum wurden Räume in der Goldknopfgasse 2 bis zum 31.12.2024 und Stellplätze unbefristet angemietet. Die jährliche finanzielle Verpflichtung beträgt 33 TEUR.

Zum Bilanzstichtag besteht ein Bestellobligo von 9,1 Mio. EUR (Vorjahr 16,9 Mio. EUR). Die wesentlichen Beträge entfallen dabei auf projektbezogene Verträge mit Architekten, Fachplanern, Projektsteuerung und für Bauleistungen.

### Abschlussprüferhonorar

Für das Geschäftsjahr 2023 wurde ein Honorar für die Abschlussprüfung in Höhe von 9.900,00 EUR vereinbart.

### Belegschaft

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2023 durchschnittlich 6 Mitarbeiter in Vollzeit.

### Organe der Gesellschaft

#### Aufsichtsrat

Vorsitzender Dr. Christian Scharpf	Oberbürgermeister der Stadt Ingolstadt
stellv. Vorsitzende Dr. Dorothea Deneke-Stoll	Bürgermeisterin der Stadt Ingolstadt
Stadtrat Johann Achhammer	Fachoberlehrer i.R.
Stadtrat Dr. Manfred Schuhmann	pensionierter Gymnasiallehrer
Stadtrat Klaus Böttcher	Selbstständiger Autosattlermeister
Stadtrat Raimund Köstler	IT-Architekt
Stadträtin Agnes Krumwiede	Klavierpädagogin, Pianistin, Bildende Künstlerin
Stadträtin Barbara Leininger	Oberstudienrätin
Stadtrat Dr. Christian Lösel (bis 28.02.2023)	Diplom Betriebswirt
Stadtrat Franz Wöhrl (ab 01.03.2023)	Landwirt
Stadtrat Dr. Markus Meyer	Referent im Leitungsstab StMB
Stadtrat Sepp Mißbeck	Ingenieur
Stadtrat Ulrich Bannert	Postbeamter i.R.
Stadtrat Quirin Witty	Student

Die Aufsichtsratsvergütungen betragen im Geschäftsjahr 2023 39.272,28 EUR (Vorjahr 39.098,69 EUR).

### **Geschäftsführung**

Der Komplementärin INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten Verwaltungs GmbH, die durch den Alleingeschäftsführer Herrn Dipl. Betriebswirt (FH) Nicolai Fall vertreten wird, obliegt die Geschäftsführung der Gesellschaft.

### **Persönlich haftende Gesellschafterin**

INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten Verwaltungs GmbH, Ingolstadt, ist persönlich haftende Gesellschafterin. Sie weist ein Stammkapital von 25.000,00 EUR aus, das vollständig einbezahlt ist.

### **Ergebnisverwendung**

Der Jahresfehlbetrag von 1.151.269,69 EUR wird gemäß den gesellschaftsrechtlichen Bestimmungen dem Verlustvortragskonto der Kommanditistin Stadt Ingolstadt belastet.

Ingolstadt, 19. April 2024



INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten Verwaltungs GmbH  
vertreten durch den Geschäftsführer  
Nicolai Fall

## **INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten GmbH & Co. KG, Ingolstadt Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023**

### **Geschäfts- und Rahmenbedingungen**

Die INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten GmbH & Co. KG wurde am 5. August 2016 von der Stadt Ingolstadt mit einem Kommanditkapital von 250 TEUR, das dem Haftkapital entspricht, errichtet. Geschäftsführende Komplementärin ist die INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten Verwaltungs GmbH mit einem Stammkapital von 25 TEUR, das ebenfalls von der Stadt Ingolstadt gehalten wird.

Zweck der Gesellschaft ist die Errichtung und Sanierung sowie die bauliche Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von städtischen Bauten. Von der Gesellschaft wird die Sanierung des Kavalier Dalwigk zur Errichtung eines digitalen Gründerzentrums, die Sanierung des Georgianums, die Errichtung einer Interimsspielstätte und die Generalsanierung des denkmalgeschützten Stadttheaters umgesetzt. Die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen erfolgt dabei entweder in Form eines „Vermieter – Mieter“-Modells oder auf Basis einzelner Verträge mit der Stadt Ingolstadt.

Bei der Umsetzung im „Vermieter – Mieter“-Modell soll die Einführung einer objektbezogenen Miete als Instrument der Bedarfssteuerung auf der Mieterseite und für die Leistungserbringung auf der Vermieterseite dienen. Grundlage sind Mietkalkulationen, welche die zur Verfügung stehenden Mietzahlungen und ein daraus abgeleitetes Investitionsvolumen in Einklang bringen und langfristig, periodengerecht und nutzungsbezogen die jährlichen Belastungen im städtischen Haushalt abbilden.

Art und Umfang von Sanierungen und Neubauten sind von der INKoBau nach den Bedürfnissen des Nutzers unter der Maßgabe einer kostendeckenden Miete festzulegen. Aufwendungen für die Unterhalts-, Sanierungs- und Herstellungskosten sind unter Berücksichtigung von erzielbaren Fördermitteln vollständig zu refinanzieren. Für die Projektabwicklung sind Bankkreditaufnahmen der INKoBau vorgesehen, soweit eine gesicherte Erwirtschaftung von Zins und Tilgung über die vereinbarten Mieten gewährleistet ist, zusätzlich werden Investitionskostenzuschüsse notwendig.

Daneben wird die Gesellschaft mit Unterhaltsleistungen für städtische Gebäude und der Abwicklung von Sonderbauten im Rahmen einzelner Vertragsverhältnisse beauftragt.

### **Wirtschaftsbericht**

#### **Allgemeiner Geschäftsverlauf**

Die Projektgenehmigung für die Sanierung und Erweiterung des **Kavalier Dalwigk** durch Neubauten für das digitale Gründerzentrum erteilten Aufsichtsrat und Stadtrat im Oktober 2018. Durch den Stadtratsbeschluss wurde ein Projektbudget von 40,8 Mio. Euro beschlossen, im Rahmen des Wirtschaftsplanes 2021 wurde der Betrag auf 42,7 Mio. Euro fortgeschrieben. Im Rahmen des Wirtschaftsplanes 2024 wurde von Gesamtkosten in Höhe von 49,9 Mio. Euro ausgegangen, zuzüglich nicht abziehbarer Vorsteuer in Höhe von ca. 4,6 Mio. Euro. Aufgrund des Brandes im Rohbau am 08.04.2022 wurde der Bauablauf im Bereich des Neubaus gestört. Aktuell wird von Gesamtkosten inklusive nicht abziehbarer Vorsteuer, Kosten in Folge des Brandschadens und der daraus resultierenden Störungen und Verzögerungen im Bauablauf in Höhe von rd. 59,0 Mio. Euro ausgegangen. Trotz dieser Mehrkosten ist eine Refinanzierung über die Gesamtnutzungsdauer durch die Mieterträge möglich. Der zeitliche Aufwand zur Beseitigung der durch den Brand verursachten Schäden in den Bauteilen betrug 29 Kalenderwochen, Bauteilbezogen führte der Schaden zu einer Verlängerung der Bauzeit von bis zu 12 Monaten.



Der Gesamtschaden wird auf rund 1,5 Mio. Euro geschätzt, aktuell laufen die Abstimmung mit der Versicherung zur Regulierung des Gesamtschadens. Der entstandene Schaden ist grundsätzlich durch die abgeschlossene Versicherung gedeckt. Auf die Schadenskosten wurden bereits Akontozahlungen in Höhe von 0,7 Mio. Euro geleistet. Zusätzlich kam es aufgrund einer mangelhaften Planung zu einem Schaden beim Ausbau der Gastronomie, dieser Schaden wurde der Versicherung ebenfalls mit einem Volumen von 0,1 Mio. Euro gemeldet.

Im Rahmen des Gesamtprojektes wird eine Nutzfläche von ca. 6.500 Quadratmeter verwirklicht. Zum Stichtag wurden Fördermittel in Höhe von 5.825 TEUR ausbezahlt, damit sind 100 % der Gesamtförderung ausbezahlt. Für die Städtebauförderung wurde im August 2023 der Verwendungsnachweis erstellt, mit Schreiben vom Februar 2024 wurde dieser anerkannt. Auf Basis dieser Prüfung kann der Verwendungsnachweis für die Förderung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz erstellt werden.

Im Jahr 2022 erfolgte die Vergabe der Gastronomieflächen an den Pächter. Ein entsprechender Mietvertrag mit einer Laufzeit von 10 Jahren wurde abgeschlossen. Aufgrund der schadensbedingten Verzögerung und durch Lieferschwierigkeiten bei der Küche wird das 3. Stockwerk ab 01.04.2024 vermietet und die Eröffnung des Lokals wird Ende April 2024 erfolgen.

Die Hauptbauleistungen wurden 2023 abgeschlossen, im Jahr 2024 sind noch Restarbeiten, Einregulierungen und Gewährleistungsarbeiten geplant. Die Übergabe der Flächen, mit Ausnahme der Gastronomie, erfolgte entsprechend den Prognosen im Wirtschaftsplan 2024. Bei der Gastronomie wird es eine Verzögerung von rund 4 Monaten geben.

Im April 2023 wurden die Flächen im Bauteil D am **Neuen Dalwigk** fertig gestellt und an die Technische Hochschule Ingolstadt übergeben. Mit der Übergabe der Flächen erfolgten ab April bzw. Mai die Mietzahlungen durch den Mieter, die Zahlungen gingen fristgerecht und in der vereinbarten Höhe ein. Die Flächen im Bauteil C mit Ausnahme des Gastrobereichs wurden Ende September 2023 fertiggestellt und mit Ausnahme des 3. Stockwerks an die Mieter übergeben. Die Mietzahlungen wurden hier ebenfalls fristgerecht und in der vereinbarten Höhe geleistet.

Mit Übergabe der restliche Mietflächen im **Neuen Dalwigk** wurden diese Bereiche aktiviert. Für das Bauteil D wurde ein Betrag von 16.782 TEUR aktiviert und für das Bauteil C ein Betrag von 18.642 TEUR. Zusätzlich wurde für die Bauteile A und B eine Nachaktivierung in Höhe von 370 TEUR vorgenommen, dabei wurden die Herstellkosten in Höhe der zurechenbaren Fördermittel um 183 TER gekürzt. Die vorgenommenen Aktivierungen für das Gesamtprojekt belaufen sich auf einen Betrag von 55.606 TEUR, diese Herstellkosten wurden um die zunächst im Sonderposten ausgewiesenen Zuschüsse in Höhe von 5.825 TEUR gekürzt. Die planmäßige Abschreibung erfolgt auf Basis der gekürzten Herstellkosten von aktuell 49.781 TEUR.

Für die Fertigstellung der Restarbeiten sind geleistete Anzahlungen in Höhe von 1.108 TEUR verbucht, für die Freianlagen ist ein Gesamtaufwand von 1.837 TEUR als geleistete Anzahlung aktiviert.

Die Projektgenehmigung für die Sanierung des **Georgianums** wurde durch den Aufsichtsrat und Stadtrat im Dezember 2018 erteilt. Im Rahmen der Projektgenehmigung wurde ein Gesamtbudget von 16,4 Mio. Euro genehmigt. Im Rahmen des Wirtschaftsplanes 2024 wurde das Budget auf 18,7 Mio. Euro fortgeschrieben. Mit dem Hauptmieter der Katholischen Universität Eichstätt-Ingolstadt wurde im Jahr 2023 der Mietvertrag auf Basis des bestehenden Letter of Intent geschlossen. Der Einzug in das Kollegengebäude und die Goldknopfgasse erfolgte zum Wintersemester 2023. Die Mietzahlungen erfolgen in vereinbarter Höhe und fristgerecht.

Insgesamt wurden von verschiedenen Fördermittelgebern Mittel mit einem Gesamtvolumen von 7.512 TEUR in Aussicht gestellt. Zum Stichtag lagen Bescheide in Höhe von 6.954 TEUR vor. Zum Stichtag waren insgesamt rd. 3.970 TEUR an Fördermitteln ausgezahlt, dies entspricht 57 % der

vorliegenden Fördermittelbescheide. Der Bewilligungszeitraum und die Fristen für die Verwendungsnachweise wurden von den einzelnen Fördermittelgebern verlängert.

Bereits seit April 2019 werden erste Baumaßnahmen im Rahmen eines Vorprojektes ausgeführt. Durch den Hauptfördermittelgeber wurde im Herbst 2020 der vorzeitige Maßnahmenbeginn erteilt. Damit konnten die ersten Leistungen erst ab diesem Datum submissioniert werden. Der Beginn der Hauptbaumaßnahmen war für März/April 2021 geplant. Aufgrund von zusätzlichen Maßnahmen für Schimmel- und Asbestbeseitigung verzögerte sich der Beginn der geplanten Maßnahmen. Die Hauptbaumaßnahmen starteten deshalb erst im Juli 2021.

Die Übergabe der Flächen und erste Veranstaltungen erfolgten wie geplant im Juni 2023, der Regelbetrieb durch die Katholische Universität Eichstätt-Ingolstadt wurde zum Wintersemester aufgenommen. Die Fertigstellung der weiteren Gebäudeteile ist zum April 2025 geplant. Statische Probleme, das Ausscheiden eines Fachplaners, Holzwurmbefall und weitere technische Probleme sind für die Verzögerung ursächlich.

Mit Übergabe der Mietflächen an die Katholische Universität Eichstätt-Ingolstadt wurde das Kollegiengebäude mit einem Betrag von 6.608 TEUR aktiviert und die Goldknopfgasse mit einem Betrag von 3.394 TEUR. Die Herstellkosten beim Kollegiengebäude wurden um die zunächst im Sonderposten ausgewiesene Zuschüsse in Höhe von 2.233 TEUR gekürzt, die Kürzung bei der Goldknopfgasse betrug 111 TEUR. Die planmäßige Abschreibung erfolgt auf Basis der gekürzten Herstellkosten.

Im Berichtsjahr betrug der Gesamtaufwand für das Projekt 5.886 TEUR; zum 31.12.2023 sind für noch nicht aktivierte Gebäudeteile geleistete Anzahlungen in Höhe von 3.660 TEUR aktiviert.

Die Investitionsausgaben des Jahres 2023 von 20,9 Mio. EUR liegen über dem prognostizierten Wert von 14,3 Mio. EUR. Die Überschreitung in Höhe von 6,6 Mio. EUR ergibt sich aus Mehrkosten durch die Bauzeitverlängerung, Bauablaufstörungen und Beschleunigungsmaßnahmen als Folgen der eingetretenen Schadensfälle. Die Ausgaben für das Museumsdepot von 2,0 Mio. Euro fielen nicht an.

Für die Stadt Ingolstadt wurden verschiedene Unterhaltsmaßnahmen für das **Stadttheater** mit einem Volumen von 403 TEUR durchgeführt, hiervon wurden zum Stichtag ein Betrag von 320 TEUR an die Stadt weiterverrechnet. Noch nicht verrechnete Leistungen sind unter in Ausführung befindliche Bauaufträge bilanziert. Für das Jahr 2024 sind weitere Maßnahmen geplant.

Der Jahresfehlbetrag von 1,15 Mio. EUR liegt um 0,4 Mio. Euro über dem Planwert. Dies resultiert einerseits aus höheren Zinsaufwendungen, für die Finanzierung des Georgianums, da der in der Planung angenommene Zinssatz nicht realisiert werden konnte und die Finanzierung nur zu einem höheren Zinssatz langfristig abgeschlossen werden konnte. Andererseits aus den zusätzlichen Finanzierungsaufwand beim Projekt Dalwigk.

Der Jahresfehlbetrag wird auf neue Rechnung vorgetragen und ist durch zukünftige Mittelrückflüsse aus der Vermietung der Objekte und durch Einnahmen für erbrachte Leistungen zu decken.

### **Ertragslage**

Das Geschäftsjahr 2023 weist betriebliche Erträge von 3.505 TEUR auf.

Sie betreffen mit 1.125 TEUR Erträge aus der Vermietung der Räume an der Schlosslände an die einzelnen Mieter, und mit einem Betrag von 42 TEUR Mieterträge aus der Vermietung an die Katholische Universität Eichstätt-Ingolstadt. Aus der Ausführung von Unterhaltsmaßnahmen stammen Erträge

von 786 TEUR, aus der Verrechnung von Leistungen für die Stadtwerke Ingolstadt Freizeitanlagen GmbH 210 TEUR und Stadtbus Ingolstadt GmbH 35 TEUR.

Für die Projektbetreuung Georgianum und Kavalier Dalwigk wurden eigene Leistungen von 84 TEUR aktiviert. Die Bestandsmehrung unfertige Leistungen beträgt 1.081 TEUR. Im Jahr 2023 belaufen sich die sonstigen betrieblichen Erträge aus Umlagen auf 124 TEUR. Daneben sind sonstige Erstattungen für Lohnfortzahlungen und für verrechnete Sachbezüge in Höhe von 18 TEUR enthalten.

Die Betriebsaufwendungen belaufen sich in 2023 auf 3.931 TEUR. Sie betreffen mit 1.801 TEUR den Leistungsbezug für die Erbringung der Bauleistungen und mit einem Betrag von 206 TEUR Neben- und Verwaltungskosten für die vermieteten Flächen. Die Abschreibungen für die aktivierten Flächen an der Schloszlände, dem Georgianum der Goldknopfgasse und der Betriebs- und Geschäftsausstattung betragen 852 TEUR. Die Personalkosten (inkl. Auslagenersatz für die Geschäftsführung) betragen 702 TEUR. Die Raumkosten für die Verwaltungsräume betragen 32 TEUR. Rechts- und Beratungskosten fielen in Höhe von 56 TEUR an. Die weiteren Sachkosten für die Verwaltung belaufen sich auf 243 TEUR; Aufsichtsratsvergütungen fielen in Höhe von 39 TEUR an.

Nach durch die Fremdkapitalaufnahme bedingten Zinsbelastungen von 720 TEUR, sowie der Grundsteuer von 5 TEUR ergibt sich ein Jahresfehlbetrag von 1.151 TEUR, der aus künftigen Erträgen gedeckt und daher auf neue Rechnung vorgetragen wird. Zur Zwischenfinanzierung stellte die Kommanditistin Kassenkredite und Einlagen zur Verfügung.

### Vermögenslage

Das Vermögen hat sich im Vorjahresvergleich um 17.413 TEUR auf 65.482 TEUR erhöht. Das Anlagevermögen erhöhte sich dabei um TEUR 17.478 auf 63.894 TEUR. Den Investitionen von 20.857 TEUR stehen planmäßige Abschreibungen von 852 TEUR sowie die aus dem Sonderposten umgebuchten Zuschüsse für die fertig gestellten Flächen Georgianum und Goldknopfgasse von 2.344 TEUR und Flächen Kavalier Dalwigk 183 TEUR gegenüber. Die Investitionen betreffen Baukosten für den Dalwigk in Höhe von 14.969 TEUR, für das Georgianum 5.886 TEUR sowie 2 TEUR für Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Das kurzfristige Vermögen verminderte sich um 65 TEUR auf 1.588 TEUR. Der Rückgang beruht mit 19 TEUR auf den abgerechneten Bauaufträgen, die sich Ende 2022 auf 337 TEUR belaufen. Die Forderungen gegenüber Gesellschaftern sind um 14 TEUR höher als im Vorjahr und belaufen sich auf 286 TEUR. Die Vorsteuererstattungsansprüche sind mit 136 TEUR um 72 TEUR niedriger als im Vorjahr. Die übrigen Forderungen und Abgrenzungen in Höhe von 401 TEUR haben sich im Vorjahresvergleich um 133 TEUR erhöht. Die liquiden Mittel wurden um 121 TEUR auf 428 TEUR abgebaut.

Das Vermögen ist in Höhe von 20.671 TEUR (32%) über von der Stadt Ingolstadt bereitgestelltes Eigenkapital finanziert. Eine Kapitaleinlage in Höhe von 800 TEUR erhöhte das Eigenkapital; demgegenüber verringerte der Jahresverlust von 1.151 TEUR und für den Kommanditisten verauslagte anrechenbare Kapitalertragssteuer in Höhe von 22 TEUR das Eigenkapital. Saldiert ergibt sich eine Verringerung des Eigenkapitals um 374 TEUR.

Der Sonderposten für Zuschüsse von 2.170 TEUR aus dem Vorjahr und den Zugängen in 2023 in Höhe von 1.983 TEUR wurde in Höhe eines Teilbetrages von 2.527 TEUR in das Anlagevermögen umgebucht und kürzt dort die Herstellkosten bei den Projekten Georgianum und Kavalier Dalwigk. Der verbleibende Bestand von 1.626 TEUR entfällt auf die noch nicht fertiggestellten Flächen beim Georgianum.

Die kurzfristigen Rückstellungen (2.253 TEUR) und Verbindlichkeiten (2.736 TEUR) können nur teilweise über das kurzfristige Vermögen gedeckt werden und erfordern deshalb weitere Kreditaufnahmen. Die kurzfristigen Rückstellungen sind um 2.204 TEUR auf 2.253 TEUR gestiegen, Grund ist ein erhöhter Rückstellungsbedarf für ausstehende Rechnungen im Rahmen der Aktivierungen. Die Verbindlichkeiten sind im Vergleichszeitraum um 16 TEUR auf 2.736 TEUR unwesentlich gestiegen.

Der Kreditbedarf für Investitionen erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 16.111 TEUR auf 38.196 TEUR. Bei Banken wurden Kreditmittel von 19.291 TEUR in Anspruch genommen. Zusätzlich stellte die brigk Digitales Gründerzentrum der Region Ingolstadt GmbH einen langfristigen Kredit in Höhe von 4.505 TEUR und der Zweckverband Müllverwertungsanlage einen langfristigen Kredit in Höhe von 3.700 TEUR zur Verfügung.

Die restliche Finanzierung in Höhe 10.700 TEUR wurden kurzfristig von der Stadt Ingolstadt zur Verfügung gestellt.

### **Finanzlage**

Der Mittelbedarf für die Investitionen in Höhe von 20.857 TEUR betrug nach Abzug der hierfür gebildeten Rückstellungen (2.204 TEUR) 18.654 TEUR. wurde gedeckt durch den Fördermittelzufluss von 1.983 TEUR, sowie Einlagen der Stadt von 800 TEUR und Neukreditaufnahmen von 16.111 TEUR. Darüber hinaus erfolgte die Finanzierung durch den Abbau der liquiden Mittel um 121 TEUR auf 428 TEUR. Für die laufenden Geschäftstätigkeit ergab sich ein Mittelbedarf von 362 TEUR.

Im Berichtsjahr waren jederzeit ausreichend Finanzmittel vorhanden, um den Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen; die finanziellen Verhältnisse sind geordnet.

### **Prognosebericht**

Sämtlich Büro- und Seminarflächen beim Projekt Neuer Dalwigk sind fertiggestellt und an die Nutzer übergeben. Nach einem Schadensfall im Bereich der Küche hat sich die Übergabe der Gastronomie an den Pächter verzögert, zusätzlich hatte der Pächter Lieferprobleme bei der Küchenausstattung. Es ist geplant die Flächen bis April zu übergeben, im Laufe des Aprils wird die Nutzung aufgenommen im Mai 2024 der Regelbetrieb.

Ursprünglich waren beim Projekt Georgianum die ersten Hauptbaumaßnahmen im Frühling 2021 geplant. Aufgrund von zusätzlichen Maßnahmen für Schimmel- und Asbestbeseitigung verzögerte sich der Beginn der geplanten Maßnahmen. Zusätzliche historische Funde führten zu einem langsameren Baufortschritt im Bereich der Rohbauarbeiten. Aufgrund der Einstufung des Gebäudes als „Denkmal von nationaler Bedeutung“ und der Komplexität wurden in der Vergangenheit neue Erkenntnisse gewonnen, die Anpassungen der Planung bzw. Umplanungen notwendig machten. Im Rahmen der Sanierung der Kapelle Peter und Paul kam es zu statischen Problemen, zusätzlich wurden im Rahmen von Deckensanierung Bohrlöcher von Käfern gefunden und als zusätzliche Erschwernis schied ein beauftragter Planer aus dem Projekt aus. Die noch notwendigen Leistungen führt die INKoBau mit Eigenpersonal, dies erforderte eine gewisse Einarbeitungszeit. Die Fertigstellung des Gesamtprojektes wird nach aktuellem Bauzeitenplan zum April 2025 erfolgen.

Für die Projekte Dalwigk und Georgianum sind in 2024 6.200 TEUR für Investitionsausgaben vorgesehen. Die Investitionsausgaben für 2025 sind abhängig von neuen Projekten mit denen die INKoBau in 2024 betraut wird. Aufgrund der terminlichen Verzögerungen in Folge des Brandschadens beim Projekt Dalwigk können bei einzelnen Projektbeteiligten Ansprüche aus Bauzeitverlängerung und gestörtem Bauablauf entstehen, diese sind entsprechend berücksichtigt. Die erwartete Entschädigung durch

die Versicherung ist nicht enthalten. Zusätzlich befindet sich das Projekt bereits in der Tilgungsphase, ohne die entsprechend geplanten Mieteinnahmen zu generieren.

Zur Finanzierung werden voraussichtlich Fördermittelabrufe in 2024 für das Projekt Georgianum in Höhe von 2,8 Mio. Euro und in 2025 in Höhe von 0,2 Mio. Euro erfolgen. Zur Finanzierung werden weitere neue Kreditmittel von 3,9 Mio. Euro in 2024 und 0,4 Mio. in 2025 aufgenommen werden.

Bei kostendeckenden Erlösen aus der Vermietung der Objekte „Kavalier Dalwigk“ und insbesondere Auftragsarbeiten für die Stadt hinsichtlich der Instandhaltung des Theaters, der Sanierung des Stadttheaters und der Errichtung einer Interimsspielstätte wird in 2024 ein Jahresfehlbetrag von 1,0 Mio. Euro erwartet, der Finanzierungskosten und nicht gedeckte Verwaltungskosten aus den noch im Bau befindlichen Objekten betrifft.

### **Risikobericht**

Die Ausgaben der Gesellschaft werden im Rahmen des Wirtschaftsplans und bei den Bauprojekten über eine zusätzliche Projektgenehmigung durch den Aufsichtsrat und/oder Stadtrat beschlossen. Im Rahmen dieser Beschlüsse werden die Finanzierung der einzelnen Projekte und der Gesellschaft festgelegt und die notwendigen städtischen Mittelbereitstellungen sichergestellt. Im Rahmen der Aufsichtsratssitzung wird laufend über den Stand in den Projekten berichtet, zusätzlich finden Baustellenbegehungen statt.

Neben den entsprechenden Beschlüssen des Stadtrates bestehen bei den Projekten Vereinbarungen mit den Hauptmietern. Dadurch ist eine stabile Basis für eine erfolgreiche Projektumsetzung inklusive Finanzierung gegeben. Für das Projekt Kavalier Dalwigk wurde das ursprünglich notwendige Fremdkapital zu guten Konditionen gesichert. Aufgrund des nicht kalkulierbaren Brandschadens und der daraus resultierenden Mehr- und Folgekosten zu einem Zeitpunkt mit ansteigendem Marktzins konnte dies für die zusätzlichen Finanzmittel nur eingeschränkt erfolgen. Aus diesem Grund wurde mit Zwischenfinanzierungen gearbeitet.

Aufgrund der aktuellen Marktsituation wurde beim Projekt Georgianum eine mittelfristige Finanzierung mit einem Zinssatz über der ursprünglichen Kalkulation mit einem Beteiligungsunternehmen der Stadt abgeschlossen.

Die Hauptrisiken der Gesellschaft sind verbunden mit der Bauausführung bei den einzelnen Projekten. Aufgrund des hohen Auslastungsgrades in der Bauwirtschaft waren, abhängig vom jeweiligen Gewerk, in der Vergangenheit Preissteigerungen am Markt zu beobachten. Aktuell sind hier aufgrund der Auswirkungen der Zinsentwicklung gegenläufige Entwicklungen zu beobachten.

Die üblichen Risiken im Baubereich wie Massenrisiken, Nachtragsrisiken oder Qualitätsrisiken wird die INKoBau durch geeignete Maßnahmen reduzieren. Zum einen werden für das Projekt- und Risikocontrolling externe Projektsteuerer eingesetzt und - wo möglich - auf moderne Werkzeuge der Projektverfolgung zurückgegriffen. Daneben wird in Zusammenarbeit mit einer renommierten Kanzlei eine rechtliche Projektbetreuung inklusive eines wirksamen Anti-Claim-Managements installiert.

Die INKoBau führt für die einzelnen Projekte Risikobeurteilungen und -bewertungen durch und legt in diesem Zusammenhang projektbezogene Steuerungswerkzeuge fest. Diese Werkzeuge sollen es ermöglichen, Risiken und Abweichungen frühzeitig zu identifizieren und gegenzusteuern.

Für die einzelnen Flächen bestehen langfristige Mietverträge. Zum Großteil sind die Mieter aus dem öffentlich-rechtlichen Bereich. Aus diesem Grund kann das Mietausfallrisiko als gering eingeschätzt werden.

Nach heutigem Kenntnisstand bestehen in der Gesamtschau keine Risiken, die den Bestand des Unternehmens gefährden.

### **Chancen**

Aufgrund der intensiven Voruntersuchungen, den Gutachten und auf Basis einer soliden Entwurfsplanung kann eine Ausführungsplanung von hoher Qualität erstellt werden.

Bei den Projekten Kavalier Dalwigk und Kammerspiele wurde mit digitalen Modellen geplant; diese Methodik hat sich bewährt. Dieser Weg wird auch bei den weiteren Projekten der INKoBau beschritten. Dadurch können in den vergangenen Projekten aufgebaute Wissen und die gemachten Erfahrungen bei zukünftigen Projekten genützt werden.

Ziel ist es, die Planungs- und Ausführungsqualität stetig zu verbessern.

Durch die Regulierung der Schadensfälle kann sich die Liquiditätssituation verbessern, gleiches soll durch weitere Fördermittelabrufe erzielt werden. Zusätzlich ist im Rahmen neuer Projekte mit projektbezogenen Einlagen zu rechnen.

Die INKoBau begleitet weitere Projekte der Stadt Ingolstadt und städtischer Tochterunternehmen. Die Erträge können die Wirtschaftlichkeit der INKoBau zusätzlich verbessern.

### **Nachhaltigkeitsbericht**

Die INKoBau beschäftigt sich im Rahmen eines „Mieter - Vermieter“-Konzeptes mit der Sanierung und dem Neubau von Sonderbauwerken. Im Bereich der Sanierung liegt ein Hauptaugenmerk auf dem Erhalt bestehender Bausubstanz. Damit einher geht das Ziel, vorhandenes Baumaterial wiederzuverwenden.

Das Projekt Digitales Gründerzentrum Kavalier Dalwigk wurde unter Verwendung digitaler Modelle geplant. Durch die Methodik ist es möglich, Kollisionen zwischen den einzelnen Fachplanungen frühzeitig zu erkennen. Aufgrund wesentlich geringerer Umplanungen und damit verbundener Anpassungen im Bauablauf handelt es sich um einen nachhaltigen Planungs- und Bauprozess.

Zusätzlich geht die geltende Baustellenordnung konkret auf den Umgang mit Ressourcen und Umweltschutz ein. Ziel ist es, alle Projektbeteiligten zu sensibilisieren.

Die Neubauten wurden mit einem Grundrissraster, das einen Lastabtrag über Stützen vorsieht, und einem einheitlichen Raster für die Technikgewerke geplant. Dadurch ist eine variable Nutzung der Gebäude gewährleistet. Die Temperierung der Gebäude erfolgt durch Fernwärme bzw. -kälte. Dabei werden Wärmelasten flächig über die Fußböden abgeführt. Der Einsatz von bedrucktem Spezialglas optimiert den sommerlichen Wärmeschutz.

Aufgrund der Lage und zum Schutz der Flora und Fauna im Glacis wurde ein Artenschutzkonzept erarbeitet. Vorschläge aus diesem Konzept werden umgesetzt. Unter anderem ist vorgesehen, das geplante Vordach teilweise extensiv zu begrünen und mit baulichen Elementen für den Artenschutz auszurüsten.

Bei der Vergabe der Planungsleistungen für die Sanierung des Stadttheaters wurde das Thema Nachhaltigkeit als ein Vergabekriterium mit aufgenommen. Im weiteren Planungsverlauf wird hier ein

Konzept mit möglichen Maßnahmen entwickelt und fortgeschrieben. Gleiches gilt für zukünftige Projekte, aus Sicht der INKoBau kann gute Planung unter Berücksichtigung am Markt verfügbarer modularer Bauteile einen erheblichen Beitrag zum wirtschaftlichen Bauen und zur Schonung lebenswichtiger Ressourcen beitragen.

Vor diesem Hintergrund arbeitet die INKoBau mit der Stadtbuss Ingolstadt GmbH zusammen, um gemeinsam die Grundlage für einen CO<sub>2</sub>-neutralen Öffentlichen-Personen-Nahverkehr zu schaffen.

Zur Minimierung von Fahrten wird, sofern möglich, den Mitarbeiter die Möglichkeit gegeben, im Home-Office zu arbeiten. Der Einsatz von digitalen Projektplattformen und die Nutzung von Webkonferenzen trägt ebenso zur Reduzierung von Fahrten in den Projekten bei.

Die Mitarbeiter der INKoBau sind bis auf eine Person in unbefristeten Arbeitsverhältnissen auf Grundlage des Tarifvertrages öffentlicher Dienst beschäftigt. Projektbeteiligte müssen im Rahmen der Auftragsvergabe u.a. Unbedenklichkeitsbescheinigungen oder Erklärungen zur Einhaltung des Mindestlohnes und der gültigen rechtlichen Arbeitsschutzbestimmungen vorlegen.

Insbesondere das Thema Arbeitsschutz und das Tragen der Persönlichen-Schutzausrüstung (PSA) ist der Geschäftsführung ein wesentlicher Aspekt, diesem gilt es durch die eingennommene Vorbildfunktion Rechnung zu tragen.

#### **Gesamtaussage**

Die Entwicklung der Gesellschaft verläuft im Rahmen der Vorgaben und Planungen. Die bisherigen Zwischenziele wurden, bereinigt um nicht kalkulierbare Risiken, bei den einzelnen Projekten ohne wesentliche Abweichungen erreicht.

Abhängig von zukünftigen Projekten und Mittelzuflüssen sollte die langfristige Finanzierung der Gesellschaft auf eine solide Basis gebracht werden.

Ingolstadt, 19. April 2024



INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten Verwaltungs GmbH  
vertreten durch den Geschäftsführer  
Nicolai Fall

**Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

An die INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten GmbH & Co. KG, Ingolstadt

***Prüfungsurteil***

Wir haben den Jahresabschluss der INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten GmbH & Co. KG, Ingolstadt, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten GmbH & Co. KG, Ingolstadt, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Personenhandelsgesellschaften im Sinne des § 264a HGB 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 geführt hat.

***Grundlage für das Prüfungsurteil***

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 Be-



rufspflichten 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***

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Personenhandelsgesellschaften im Sinne des § 264a HGB 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 ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

Außerdem ist der gesetzliche 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 ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, 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***

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter 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, 19. April 2024



RING - TREUHAND GMBH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

RENKL  
Wirtschaftsprüfer

MÜLLER  
Wirtschaftsprüfer

**INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten GmbH & Co. KG**

**Bericht des Aufsichtsrats  
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023**

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 die ihm durch Gesetz und Gesellschaftsvertrag übertragenen Aufgaben wahrgenommen und sich in vier Aufsichtsratssitzungen neben der Wirtschafts- und Mittelfristplanung insbesondere mit den folgenden Themen befasst:

- Digitales Gründerzentrum Kavalier Dalwigk:  
Ablauf der Baumaßnahme und Übergabe von Flächen an die Nutzer. Auswirkungen des Brandschadens und des Schadens in der Gastroebene auf den Bauablauf.
- Georgianum:  
Ablauf der Baumaßnahme und Übergabe der Flächen Kollegiengebäude und Goldknopfgasse. Entwicklung des Projektes und der Termine.
- Sanierung Stadttheater:  
Vergabe der Planungsleistungen.
- Übernahme der Errichtung einer Interimsspielstätte

Beim Projekt Georgianum wurde der Aufsichtsrat zusätzlich im Rahmen eines Vor-Ort-Termines über den Projektstand und den weiteren Bauablauf unterrichtet.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 sind von der Ring-Treuhand Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GmbH & Co. KG, München, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Auftragsgemäß umfasste die Prüfung auch die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gem. § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz. Der Aufsichtsrat hat das Prüfungsergebnis in seiner Sitzung vom 07. Mai 2024 vom Abschlussprüfer entgegengenommen.

Der Aufsichtsrat schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 festzustellen und den Lagebericht zu genehmigen.

Der Jahresfehlbetrag von € 1.151.269,69 ist entsprechend den gesellschaftsrechtlichen Bestimmungen dem Verlustvortragkonto der Kommanditistin Stadt Ingolstadt zu belasten.

Ingolstadt, den 07.05.2024

Der Aufsichtsrat

Dr. Christian Scharpf  
Vorsitzender

