

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH
Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktivseite

A. Anlagevermögen

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Software

II. Sachanlagen

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

III. Finanzanlagen

Sonstige Ausleihungen

B. Umlaufvermögen

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

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

II Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr

16 602,64

4. Sonstige Vermögensgegenstände

davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr

68 997,39

III. Flüssige Mittel

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

C Rechnungsabgrenzungsposten

1. Geldbeschaffungskosten
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten

Bilanzsumme

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
		153.938,24	110.740,50
	443.127.197,54		407.390.363,75
	6.085.866,74		6.273.756,19
	14.577.959,48		14.837.473,12
	238.954,65		268.829,63
	1.601.814,55		1.357.003,42
	16.858.512,16		39.792.861,83
		482.490.305,12	469.920.287,94
		116.113,94	86.676,96
		482.760.357,30	470.117.705,40
	1.810.488,08		1.838.888,89
	14.299.487,58		12.208.726,95
	123.860,87		79.116,74
		16.233.836,53	14.126.732,58
	238.382,62		193.112,28
	56.381,24		33.165,41
	85.814,72		172.903,81
			(22.602,64)
	402.029,28		302.894,31
			(44.797,33)
		782.607,86	702.075,81
		1.054.661,46	1.877.095,88
		18.071.105,85	16.705.904,27
	124.472,05		128.633,09
	410.114,24		439.191,47
		534.586,29	567.824,56
		501.366.049,44	487.391.434,23

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH
Bilanz zum 31. Dezember 2023

Passivseite

		Geschäftsjahr		Vorjahr
		EUR	EUR	EUR
A.	Eigenkapital			
I.	Gezeichnetes Kapital	41.819.646,00		41.819.646,00
	Nennbetrag eigener Anteile	-11.490.915,00		-11.490.915,00
	Ausgegebenes Kapital		30.328.731,00	30.328.731,00
II.	Gewinnrücklagen			
1.	Satzungsmäßige Rücklage	10.920.615,51		10.437.474,72
2.	Andere Gewinnrücklagen	72.294.359,96		67.820.063,95
			83.214.975,47	78.257.538,67
III.	Bilanzgewinn		4.348.267,07	4.474.296,01
			117.891.973,54	113.060.565,68
B	Rückstellungen			
1.	Steuerrückstellungen	358.844,00		467.410,00
2.	Sonstige Rückstellungen	3.746.455,58		4.146.473,61
			4.105.299,58	4.613.883,61
C	Verbindlichkeiten			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	304.113.664,49		306.935.273,33
	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	10.900.155,33		(10.164.726,33)
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	53.005.336,58		43.251.820,30
	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	34.306.561,24		(25.752.608,13)
3.	Erhaltene Anzahlungen	15.550.646,98		14.657.395,33
	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	15.550.646,98		(14.657.395,00)
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.927,72		18.022,33
	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	21.902,00		(11.954,48)
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.671.864,76		2.566.594,26
	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	3.671.864,76		(2566.594,26)
6.	Sonstige Verbindlichkeiten	1.966.388,90		1.659.051,00
	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	1.966.388,90		(1.659.051,00)
	davon aus Steuern	77.134,55		(100.309,89)
			378.335.829,43	369.088.156,55
D.	Rechnungsabgrenzungsposten		1.032.946,89	628.828,39
	Bilanzsumme		501.366.049,44	487.391.434,23

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	57.591.077,07		54.122.032,71
b) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	30.687,28		25.773,45
c) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	314.843,49		152.066,78
		57.936.607,84	54.299.872,94
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		2.090.760,63	360.425,43
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.956.732,08	1.673.502,33
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.116.287,89	637.500,34
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		23.685.140,23	21.092.010,53
Rohergebnis		40.415.248,21	35.879.290,51
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	8.926.612,37		8.200.525,42
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2.411.376,90		2.263.654,93
		11.337.989,27	10.464.180,35
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	14.987.617,96		12.486.291,09
b) Auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	28.400,81		0,00
		15.016.018,77	12.486.291,09
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.981.581,09	2.695.468,12
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		511,95	514,53
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.186,26	5.410,49
davon Erträge aus der Abzinsung	4.153,08		(5.407,26)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		5.658.683,19	4.586.387,30
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung	0,00		(53)
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		576.370,45	659.154,24
13. Ergebnis nach Steuern		4.849.303,65	4.993.734,43
14. Sonstige Steuern		17.895,79	22.294,41
15. Jahresüberschuss		4.831.407,86	4.971.440,02
16. Einstellung in satzungsmäßige Rücklagen		483.140,79	497.144,01
17. Bilanzgewinn		4.348.267,07	4.474.296,01

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

Anhang für das Geschäftsjahr 2023

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 371,0 (Vorjahr TEUR 87,0). 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 1.377,6 (Vorjahr TEUR 4.013,0) wurden im Geschäftsjahr 2023 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 0,8 betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst und anschließend im Anlagenspiegel 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. 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 Verlustvträge. Die aktiven Latenzen überwiegen die passiven Latenzen. Von dem Aktivierungswahlrecht nach § 274 Abs. 1. S. 2 HGB wurde kein Gebrauch gemacht.

Die Rückstellungen für Jubiläumsverpflichtungen werden für alle in der Betriebsvereinbarung betreffenden Mitarbeiter gebildet. Die Berechnung wird für alle Mitarbeiter ab einer Betriebszugehörigkeit von fünf Jahren durchgeführt. Es werden nur erreichbare Betriebsjubiläen bei der Rückstellungsbildung berücksichtigt. Die Bewertung erfolgte unter Zugrundelegung der Betriebszugehörigkeit der Mitarbeiter mit dem von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen des 7-Jahresdurchschnitts gemäß § 253 Absatz 2 HGB für die Zeitreihe Dezember 2023.

Die Altersteilzeitrückstellung wurde entsprechend der Vorgaben des IDW RS HFA 3 gebildet. Die Rückstellung für die Erfüllungsrückstände und die Aufstockungsbeträge wurden entsprechend eines versicherungsmathematischen Gutachtens passiviert. Die Abzinsung erfolgte mit dem bei einer gerundeten Restlaufzeit der Altersteilzeitverträge von der Deutschen Bundesbank herausgegebenen Zinssatz von 1,03 % (Vorjahr 0,52 %) über die jeweils noch verbleibende Restlaufzeit der Rückstellung. Des Weiteren wurde bei der Bemessung der Rückstellung ein Gehaltstrend von 5,5 % p. a. angenommen.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen. Der Ansatz erfolgt in Höhe des Erfüllungsbetrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Die sonstigen Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz laut Rückstellungsabzinsungsverordnung der Bundesbank abgezinst. Bei der Berechnung der Rückstellungen wurden, soweit notwendig, zukünftige Preis- und Kostensteigerungen mit einbezogen.

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 2023

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen							
	Anfangsstand	Zugang	Zuschüsse	Abgang	Umbuchungen	Endstand	Anfangsstand	Zuschreibung	Abschreibung des Geschäftsjahres	kumulierte Abschreibungen auf in Spalte 4 ausgewiesene Abgänge (-)	kumulierte Abschreibung auf in Spalte 5 ausgewiesene Umbuchungen (+) (-)	Endstand	Restbuchwerte am Ende des Geschäftsjahres	Restbuchwerte am Ende des Vorjahres
		(+)	(-)	(-)	(+)(-)		(+)	(+)						
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
Immaterielle Vermögensgegenstände														
Entgeltlich erworbene Software	994.218,19	108.381,02	0,00	72.159,26	0,00	1.030.439,95	883.477,69	0,00	46.683,69	53.659,67	0,00	876.501,71	153.938,24	110.740,50
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	640.048.412,73	20.229.742,10	1.377.587,00	1.560.209,16	30.769.738,32	688.110.096,99	232.658.048,98	0,00	12.634.061,85	309.211,38	0,00	244.982.899,45	443.127.197,54	407.390.363,75
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.298.718,08	46.754,30	0,00	0,00	0,00	9.345.472,38	3.024.961,89	0,00	234.643,75	0,00	0,00	3.259.605,64	6.085.866,74	6.273.756,19
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	14.837.473,12	1.263.236,27	0,00	0,00	-1.522.749,91	14.577.959,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.577.959,48	14.837.473,12
Technische Anlagen und Maschinen	537.351,73	0,00	0,00	15.491,76	0,00	521.859,97	268.522,10	0,00	29.865,98	15.482,76	0,00	282.905,32	238.954,65	268.829,63
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.061.065,94	733.285,95	0,00	271.616,12	0,00	4.522.735,77	2.704.062,52	0,00	450.475,66	233.616,96	0,00	2.920.921,22	1.601.814,55	1.357.003,42
Anlagen im Bau	39.792.861,83	7.904.526,77	0,00	1.591.888,03	-29.246.988,41	16.858.512,16	0,00	0,00	1.591.887,03	1.591.887,03	0,00	0,00	16.858.512,16	39.792.861,83
	708.575.883,43	30.177.545,39	1.377.587,00	3.439.205,07	0,00	733.936.636,75	238.655.595,49	0,00	14.940.934,27	2.150.198,13	0,00	251.446.331,63	482.490.305,12	469.920.287,94
Finanzanlagen														
Sonstige Ausleihungen	86.676,96	69.800,00	0,00	40.363,02	0,00	116.113,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	116.113,94	86.676,96
Anlagevermögen insgesamt	709.656.778,58	30.355.726,41	1.377.587,00	3.551.727,35	0,00	735.083.190,64	239.539.073,18	0,00	14.987.617,96	2.203.857,80	0,00	252.322.833,34	482.760.357,30	470.117.705,40

Als zum Verkauf bestimmte Grundstücke mit fertigen Wohnbauten wird fiduziarisches Treuhandvermögen von TEUR 1.775,5 (Vorjahr TEUR 1.803,9) ausgewiesen. Die Herausgabeverpflichtung an die ehemaligen Gesellschafter der Bau- und Baulandbeschaffungsgesellschaft mbH in Höhe von TEUR 1.440,6 (Vorjahr TEUR 1.463,7) ist unter den sonstigen Verbindlichkeiten passiviert. Bei dem Bestand an unfertigen Leistungen in Höhe von TEUR 14.299,5 (Vorjahr TEUR 12.208,7) handelt es sich ausschließlich um noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Gegenüber Gesellschaftern bestehen Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 40,1 (Vorjahr: TEUR 7,8) sowie Forderungen bei den sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von TEURO 20,0 (Vorjahr: TEUR 20,0).

In den sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen Rückstellungen für Personalkosten in Höhe von TEUR 680,1 (Vorjahr TEUR 631,1) sowie für Altersteilzeit in Höhe von TEUR 392,9 (Vorjahr TEUR 248,3), Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung in Höhe von TEUR 462,7 (Vorjahr TEUR 348,4), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen von TEUR 1.915,3 (Vorjahr TEUR 2.608,1) und Rückstellungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von TEUR 141,7 (Vorjahr TEUR 141,3) enthalten.

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

Position	Vorjahr	Geschäftsjahr
	EURO	EURO
	31.12.2022	31.12.2023
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.216.212,38	43.366.961,15
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	28.669.846,67	40.650.563,16
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	24.244,92	46.567,99
Sonstige Verbindlichkeiten	1.226.252,27	1.201.743,61
Gesamt:	75.136.556,24	85.265.835,91

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

Verbindlichkeiten		insgesamt	Davon				Art der Sicherung
			Restlaufzeit			gesichert	
			bis zu 1 Jahr EURO	über 1 Jahr EURO	davon über 5 Jahre EURO		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	GJ	304.113.664,49	10.900.155,33	293.213.509,16	267.223.392,51	300.326.083,23	GPR*
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Vorjahr</i>	<i>VJ</i>	<i>(306.935.273,33)</i>	<i>(10.164.726,32)</i>	<i>(296.770.547,01)</i>	<i>(269.654.415,11)</i>	<i>(306.009.817,03)</i>	<i>GPR*</i>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	GJ	53.005.336,58	34.306.561,24	18.698.775,34	14.365.612,04	35.370.483,57	GPR*
<i>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern Vorjahr</i>	<i>VJ</i>	<i>(43.251.820,30)</i>	<i>(25.752.608,13)</i>	<i>(17.499.212,17)</i>	<i>(14.983.827,94)</i>	<i>(43.167.947,12)</i>	<i>GPR*</i>
Erhaltene Anzahlungen	GJ	15.550.646,98	15.550.646,98	0,00	0,00	0,00	
<i>Erhaltene Anzahlungen Vorjahr</i>	<i>VJ</i>	<i>(14.657.395,33)</i>	<i>(14.657.395,33)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	GJ	27.927,72	21.902,00	6.025,72	0,00	0,00	
<i>Verbindlichkeiten aus Vermietung Vorjahr</i>	<i>VJ</i>	<i>(18.022,33)</i>	<i>(11.945,48)</i>	<i>(6.076,85)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	GJ	3.671.864,76	3.671.864,76	0,00	0,00	0,00	
<i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Vorjahr</i>	<i>VJ</i>	<i>(2.566.594,26)</i>	<i>(2.566.594,26)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	
Sonstige Verbindlichkeiten	GJ	1.966.388,90	1.966.388,90	0,00	0,00	0,00	
<i>Sonstige Verbindlichkeiten Vorjahr</i>	<i>VJ</i>	<i>(1.659.051,00)</i>	<i>(1.659.051,00)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	
Gesamtbetrag		378.335.829,43	66.417.519,21	311.918.310,22	281.589.004,55	335.696.566,80	

GPR = Grundpfandrechte

Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsätze gliedern sich im Geschäftsjahr 2023 nach § 285 Nr. 4 HGB wie folgt: Hausbewirtschaftung TEUR 57.591,0 (Vorjahr TEUR 54.122,0), Betreuungstätigkeit TEUR 30,7 (Vorjahr TEUR 25,8) und Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen TEUR 314,8 (Vorjahr TEUR 152,1).

Außerhalb der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit wurde das Ergebnis in der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ im Geschäftsjahr durch Anlagenabgangsgewinne in Höhe von TEUR 1.854,0 (Vorjahr TEUR 452,8) und in der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ durch Anlagenabgangsverluste von TEUR 36,0 (Vorjahr TEUR 12,0) beeinflusst.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind zudem periodenfremde Erträge aus Eingängen von abgeschriebenen Forderungen in Höhe von TEUR 33,0 (Vorjahr TEUR 29,3) enthalten.

In der Position „Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung“ sind im Geschäftsjahr TEUR 620,3 (Vorjahr TEUR 602,1) an Kosten für Altersversorgung enthalten.

Neben der Abschreibung aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ist in der Position Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen eine außergewöhnliche Abschreibung auf Planungskosten in Höhe von TEUR 1.591,9 enthalten.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthält solche an Gesellschafter in Höhe von TEUR 1.796,5 (Vorjahr TEUR 946,3).

Die umlagefähige Grundsteuer mit TEUR 1.077,9 (Vorjahr TEUR 1.070,9) wird in der Position „Aufwand für Hausbewirtschaftung“ und nicht unter den sonstigen Steuern ausgewiesen.

In der Position „sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ sind Erträge aus der Abzinsung in Höhe von TEUR 4,1 (Vorjahr: TEUR 5,4) 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 31.12.2024 jährliche Mieten in Höhe von TEUR 119,4 an, denen Untervermietungserträge in Höhe von jährlich TEUR 85,5 gegenüberstehen.

Ab dem Jahr 2004 wurden zins- und tilgungsfreie Darlehen in Höhe von TEUR 185,7 (Vorjahr TEUR 67,8) 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 40.623,7 (Vorjahr TEUR 40.598,2). Davon entfallen auf die Gesellschafterin Stadt Ingolstadt TEUR 20.943,6 (Vorjahr TEUR 21.102,9). Im kommenden Geschäftsjahr sind Erbbauzinsen von TEUR 842,9 zu leisten.

Die Gesellschaft ist aufgrund der begonnenen Investitionen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 61.697,4 eingegangen.

Im Rahmen eines Grundstückskaufs (Kreuzäcker) wurde von der Gesellschaft die unbefristete Verpflichtung zur Außenanlagenpflege eines nicht im Eigentum befindlichen Grundstücks eingegangen. Die Kosten für Dritte und eigenes Personal betragen jährlich ca. TEUR 18,0.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das vom Abschlussprüfer für Abschlussprüfungsleistungen für das Geschäftsjahr 2023 berechnete Gesamthonorar beträgt TEUR 40,9 (Vorjahr TEUR 39,6).

Belegschaft

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2023 durchschnittlich 131 Arbeitnehmer in Vollzeit und 47 Mitarbeiter in Teilzeit sowie 7 Auszubildende.

Aufsichtsrat

Im Geschäftsjahr 2023 gehörten dem Aufsichtsrat folgende Personen an:

Aufsichtsratsvorsitz

Dr. Dorothea Deneke-Stoll Bürgermeisterin der Stadt Ingolstadt

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitz

Petra Kleine Bürgermeisterin der Stadt Ingolstadt

Aufsichtsratsmitglieder

Eva Bulling-Schröter bis 15.05.2023, Stadträtin, Rentnerin

Veronika Peters Stadträtin, Unternehmerin

Dr. Markus Meyer Stadtrat, Referent

Jochen Semle Stadtrat, Dipl.-Psychologe, Bereichsleitung Jugendhilfe

Dr. Christian Lösel Stadtrat, Dipl.-Betriebswirt

Raimund Köstler ab 16.05.2023, Stadtrat, Vorruhestand, IT-Architekt

Christoph Augustin selbstständig

Stephan Bock Geschäftsführer Audi Immobilien Verwaltung GmbH

Jürgen Wittmann Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Ingolstadt Eichstätt

Die Bezüge des Aufsichtsrates betragen im Geschäftsjahr 2023 TEUR 43,5.

Geschäftsführung

Alexander Bendzko Dipl.-Ingenieur (FH) für Architektur

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

Nachtragsbericht

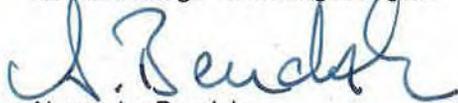
Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten

Ergebnisverwendung

Es wird vorgeschlagen den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2023 von EUR 4.348.267,07 den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Ingolstadt, 31.03.2024

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH



Alexander Bendzko
Geschäftsführer

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

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2023

Gliederung:

A. Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell des Unternehmens

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

II. Geschäftsverlauf

III. Wirtschaftliche Lage

1. Ertragslage

2. Vermögenslage

3. Finanzlage

a. Kapitalstruktur

b. Finanzierung

c. Liquidität

IV. 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. Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH mit Sitz in Ingolstadt ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Die Stadt Ingolstadt hält 54,70 % der Geschäftsanteile, die Audi AG 10,02 %, die Sparkasse Ingolstadt Eichstätt 6,30 %, eigene Anteile umfassen 27,48 %, die restlichen 1,50 % 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. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023, in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld, ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,3 % niedriger als im Vorjahr. Im Vergleich zu 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2023 um 0,7 % höher.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2023 um 5,9 % gegenüber 2022 erhöht. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, fiel die Inflationsrate für 2023 damit geringer aus als im Jahr zuvor.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag im Jahresdurchschnitt 2023 bei 5,7 % und ist demnach um 0,4 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren 2,6 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 191.000 mehr als vor einem Jahr.

Nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) stieg die jahresdurchschnittliche Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr um 333.000

Personen (+0,7 %). Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte damit einen neuen historischen Höchststand, nachdem bereits im Jahr 2022 der vormalige Höchstwert aus dem Jahr 2019 (45,3 Millionen Personen) um 320.000 oder 0,7 % überschritten worden war.

Nach einer Serie von zehn Zinsanhebungen seit Juli 2022 im Kampf gegen die hohe Inflation hat die Europäische Zentralbank (EZB) erstmals im Oktober 2023 pausiert und den Leitzins seitdem unverändert belassen. Der Refinanzierungssatz für den Euroraum verharrt aktuell bei 4,5 %. Im Hinblick auf zukünftige Zinssenkungen äußert sich der EZB-Rat vorsichtig. Vor dem Hintergrund der anhaltend erhöhten Inflation soll der Leitzins so lange wie erforderlich auf ein ausreichend restriktives Niveau festgelegt werden, um sich dem 2,0 %-Ziel weiter anzunähern. Experten rechnen mit einer ersten Leitzinssenkung im Frühsommer 2024.

Wegen des anhaltenden Ukraine-Kriegs können weiterhin Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens nicht ausgeschlossen werden. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle, mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen operativen Prozesse sowie ggf. mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Im Jahr 2023 dürften nach letzten Schätzungen des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) in Deutschland die Genehmigungen für rund 260.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 27 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit setzt sich der bereits im Vorjahr begonnene Abwärtstrends im Wohnungsbau (2022: -7 %) dramatisch verstärkt fort.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau äußerst schwierig: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und eine durch die Haushaltsslage bedingte Unklarheit bezüglich der gültigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2023 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder. Dabei ging die Zahl der neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäuser (-41 %) noch deutlich stärker zurück als die genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (-25 %).

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei, nach ersten Schätzungen des GdW, etwas weniger stark (-22 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-27 %). Insgesamt wurden 2023 wohl rund 64.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt. Auch bei den Wohnungsfertigstellungen kam es im Jahr 2023 zu einem deutlichen Rückgang um -14 % auf voraussichtlich rund 255.000 Wohneinheiten.

Für 2024 zeichnet sich laut GdW keine Umkehr dieses Negativtrends aus: Für die Jahre 2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten. Die Fertigstellungen dürften dann um weitere 18 % auf rund 208.000 neu errichtete Wohnungen einbrechen. Auch 2025 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen.

Das ifo Institut rechnet für 2024 mit einer weiteren Abkühlung der Baukonjunktur. Vor allem im Wohnungsbau dürfte dieser Einschätzung nach, die Auftragslage angespannt bleiben, da die Baupreise nach wie vor hoch sind und die Kreditzinsen nur sehr langsam sinken. Dementsprechend pessimistisch zeigten sich die befragten Unternehmen des Bauhauptgewerbes in der ifo Konjunkturumfrage im Januar 2024.

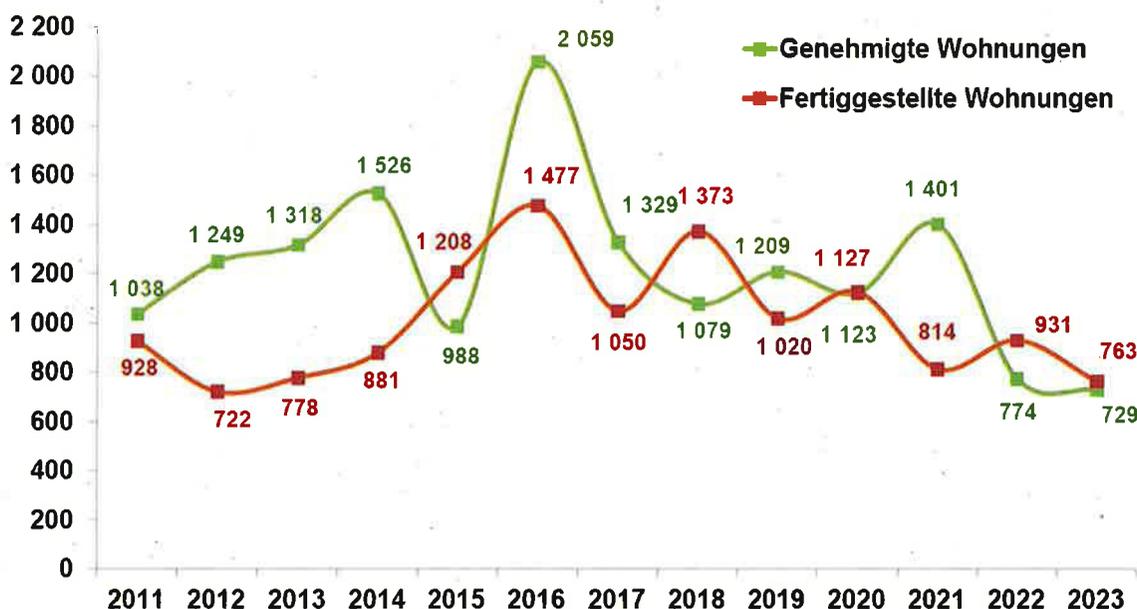
Die Herausforderung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, hat sich jüngst durch Materialknappheit und Fachkräftemangel noch zugespitzt. Dabei wird klar, dass die Bezahlbarkeit von Bauen und Wohnen nicht alleine steht, sondern nur in Verbindung mit Klimaschutz,

Nachhaltigkeit, Barrierearmut und Innovation wirksam und zukunftsfähig verfolgt werden kann.

Regionale Rahmenbedingungen

In Ingolstadt ist der Immobilienmarkt nach wie vor in Teilsegmenten ausgeglichen. Im Segment des Bauträgergeschäftes ist in Ingolstadt, aufgrund der Rahmenbedingungen, die Nachfrage drastisch eingebrochen. Im Bereich der Mietwohnungen ist die Nachfrage konstant hoch. Die Gesellschaft verzeichnet nach wie vor eine sehr hohe Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum. Der Trend zu größerem Wohnraum ist weiterhin ungebrochen.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Ingolstadt (jeweils Zahl der Wohnungen) 2011 - 2023



Quelle: Bayer Landesamt für Statistik, Bauordnungsamt (2023)

Grafik: Statistik und Stadtforschung

Im Jahr 2023 wurden in Ingolstadt 763 Wohneinheiten fertig gestellt und für 729 Wohnungen eine Baugenehmigung erteilt. Dies bedeutet bei den Fertigstellungen eine Reduzierung von 168 Wohneinheiten gegenüber dem Vorjahr, wobei die Fertigstellungen der zehn vorherigen Jahre teilweise deutlich darüber lagen. Bei der Erteilung von Baugenehmigungen ist eine leichte Reduzierung von 45 Baugenehmigungen gegenüber dem Vorjahr für Wohnungen zu verzeichnen. Dies ist der niedrigste Wert seit 2011.

Am 31.12.2011 lag die Einwohnerzahl in Ingolstadt laut Melderegister bei annähernd 126.500 Personen. Zum 31.12.2023 betrug sie knapp 143.600 Einwohner/-innen. Um fast 17.100 Einwohner/-innen oder 13,5% ist die Stadt in den letzten zwölf Jahren gewachsen. Nach Auskunft des Statistikamtes der Stadt Ingolstadt betrug der Bevölkerungszuwachs im Jahr 2023 ca. 1.200 Personen.

Wettbewerbsverhältnisse

Die Gesellschaft bewirtschaftet ca. 10,5 % des Gesamtwohnungsmarktes von ca. 73.500 Wohnungen in der Stadt Ingolstadt

Nachfrage

Durch die Stadt Ingolstadt wurden im Jahr 2023 insgesamt 2.047 Wohnberechtigungsscheine ausgestellt. Davon waren 1.588 in der Einkommensstufe I (Vormerkbescheide), 297 in der Einkommensstufe II, und 162 in der Einkommensstufe III.

Zum 31.12.2023 betrug die Anzahl der Wohnungsbewerber bei unserer Gesellschaft 3.627 Haushalte. Diese Bewerber unterteilen sich, auf 1.284 mit Wohnberechtigungsschein und 2.343 Bewerber ohne Wohnberechtigungsschein. Aufgrund des stetigen Nachfrageüberhangs ist der Neubau bedarfsgerechter, öffentlich geförderter Wohnungen in Ingolstadt weiterhin dringend notwendig.

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. Wesentliche Bestandsveränderungen ergaben sich durch den Bezug des Neubaus in der Stargarder Straße (+161 WE, davon 148 WE öffentlich gefördert und 13 WE freifinanziert) sowie den Objektverkäufen in der Clara-Wieck-Str. 1-4, Richard-Strauß-Str. 67d und Richard-Strauß-Str. 65 (insgesamt -7 WE freifinanziert). Des Weiteren fielen 26 Studentenwohnungen in der Beckerstraße aus der Bindung und für die 13 preisfreien Wohnungen in der Stargarder Straße gelten 25 Tauschwohnungen erneut als öffentlich gefördert.

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

	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>
Mietwohnungen	7.422	7.543	7.697
davon			
öffentlich gefördert	4.181	4.304	4.451
davon Wohnplätze für Studenten	26	26	0
freifinanziert	3.241	3.239	3.246
davon Wohnplätze für Studenten	0	0	26
gewerbliche Einheiten (GE)	96	99	104
Garagen und Tiefgaragenplätze	3.640	3.647	3.842
oberirdische Stellplätze	2.105	2.153	2.140
Gesamtmietfläche in m ²	483.389	492.543	502.109

Mit insgesamt 7.697 Mietwohnungen ist die Gesellschaft der größte Wohnungsanbieter in Ingolstadt. Die Vergabe der 4.451 preisgebundenen Mietwohnungen erfolgt durch die Gesellschaft in enger Abstimmung mit dem städtischen Wohnungsamt. Daneben besitzt das Unternehmen 3.246 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 im Geschäftsjahr 2023 einen mehrjährigen Klimafahrplan / Dekarbonisierungsfahrplan des gesamten Gebäudebestandes auf Einzelprojektbasis vorgelegt. Als Ziel konnte die Verringerung des CO₂-Ausstoßes bis 2035 um 85% beziffert werden. Für die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen sind Mittel in Höhe von ca. 320 Mio. EUR notwendig. Die

Maßnahmen sollen durch Förderungen, Modernisierungsumlagen sowie die Aufnahme von Fremdmitteln refinanziert und im Rahmen von Einzelprojektgenehmigungen umgesetzt werden. Der im Jahre 2019 beschlossene Instandhaltungsplan ist damit hinfällig und durch den neuen Klimafahrplan ersetzt worden.

Das für 2023 genehmigte Instandhaltungsbudget in Höhe von 5,2 Mio. EUR wurde tatsächlich mit 5,1 Mio. EUR nahezu vollständig ausgeschöpft. Im Bereich der laufenden Instandhaltung außerhalb der Wohnungen wurden 1,7 Mio. EUR für größere Reparaturarbeiten an den Gebäuden und Freianlagen ausgegeben. 1,2 Mio. EUR wurden für Haustechnik (u.a. Heizungswartungen und -erneuerungen) und 2,2 Mio. EUR für laufende Instandhaltung innerhalb der Wohnungen (Schönheitsreparaturen, Badsanierungen etc.) benötigt.

2. Bestandsveränderungen in 2023

Gegenüber dem Vorjahresendbestand mit 7.543 Mietwohnungen bewirtschaftete die Gesellschaft zum Stichtag 31.12.2023 insgesamt 7.697 Wohnungen. Der Wohnungsbestand hat sich per Saldo um 154 Wohneinheiten erhöht.

Folgende Veränderungen wurden vorgenommen:

Wohnungseinheiten (WE) zum 31.12.2022	7.543 WE
zuzüglich	
Bestandserhöhung wegen Neubaubezug Stargarder Straße	161 WE
Bestandreduzierungen wegen Verkauf von fünf Reihenhäusern und zwei Eigentumswohnungen	
Clara-Wieck-Str. 1-4	-4 WE
Richard-Strauß-Str. 67d	-1 WE
Richard-Strauß-Str. 65	-2 WE

Wohnungsendbestand zum 31.12.2023 **7.697 WE**

Entsprechend der Planung konnte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2023 den Bau von 161 Mietwohnungen (13 Wohnungen freifinanziert und 148 Wohneinheiten öffentlich gefördert) als Vollbezug des Vorhabens Stargarder Straße, zugunsten von Wohnungsinteressenten, die einen Wohnberechtigungsschein (WBS) vorweisen, fertigstellen und belegen. Sieben Wohneinheiten (darunter 5 Reihenhäuser) wurden gemäß Aufsichtsratsbeschluss verkauft.

3. Neubautätigkeit

In Umsetzung des umfangreichen Neubauprogramms wurden in 2023 insgesamt 161 Wohneinheiten bezugsfertig erstellt. Zudem befinden sich 205 Wohneinheiten im Bau und weitere 266 Wohneinheiten in Planungen.

Im Vergleich zum für 2023 vorgesehenen Investitionsvolumen von rund 38,2 Mio. EUR zur Bezugsfertigstellung bzw. Planungsfortführung der weiteren Baumaßnahmen beliefen sich hierfür die tatsächlichen Investitionen auf rund 29,3 Mio. EUR. Entgegen der ursprünglichen Planung mussten beim Bauvorhaben Stargarder Straße ca. 4,9 Mio. EUR, aufgrund von Baupreissteigerung, mehr investiert werden als geplant. Die geplanten Grunderwerbe beim Bundeseisenbahnvermögen für das Grundstück „Am Nordbahnhof“ (TEUR 532 - Projektaufgabe), Nürnberger Straße (TEUR 1.130 – Projektaufgabe) und das Grundstück „Sandtnerstraße“ (TEUR 5.000 geplanter Erwerb nun 2024) konnten nicht durchgeführt werden. Das

Projekt Kopernikusstraße (geplanter Invest für 2023: TEUR 3.500) wurde, aufgrund hoher erwarteter Baukosten, in der Planung zurückgestellt. Ebenso wurde die geplante Büroergänzung (TEUR 2.750) in der Planung zurückgestellt.

Das Investitionsgeschehen der Gesellschaft stellt sich zum Jahresende 2023 wie folgt dar:

Neubauprogramm

a) In 2023 fertiggestellte Neubaumaßnahmen

Stargarder Straße	161 Wohneinheiten	1 TG
-------------------	-------------------	------

Fertiggestellt:	161 Wohneinheiten	1 TG
-----------------	-------------------	------

b) Im Bau befindliche Wohneinheiten zum 31.12.2023

Stargarder Straße		1 GE
-------------------	--	------

Stinnesstraße	205 Wohneinheiten	1 TG, 1 GE
---------------	-------------------	------------

Zwischensumme im Bau:	205 Wohneinheiten	2 GE, 1 TG
-----------------------	-------------------	------------

c) Neubaumaßnahmen in Planung für die Jahre 2024 bis 2028:

Prinz-Leopold-Straße 1	<i>(zurückgestellt)</i>	1 GE
------------------------	-------------------------	------

Sandtnerstraße	103 Wohneinheiten	(2028) 1 TG
----------------	-------------------	-------------

St. Monika	70 Wohneinheiten	(2027) 1 GE, 1 TG
------------	------------------	-------------------

Friedrichshofen West	15 Wohneinheiten	(2025)
----------------------	------------------	--------

Weningstraße	78 Wohneinheiten	(2028)
--------------	------------------	--------

Zwischensumme in Planung:	266 Wohneinheiten	2 GE, 2 TG
---------------------------	-------------------	------------

d) Grundstückserwerbe

Die Gesellschaft hat sich in 2023 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 2024 weitergeführt und durch Architekturwettbewerbe oder eigene Planungen für eine mögliche Bebauung untersucht. Das Grundstücksareal um die ehemalige Kirche St. Monika soll im Jahr 2024 im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages an die Gesellschaft übertragen werden. Weiterhin befindet sich die Gesellschaft im engen Austausch mit dem Besitzer des Grundstückes Sandtnerstraße. Auch hier wird für 2024 ein Abschluss der Verhandlungen angestrebt.

Auch wurden Voruntersuchungen auf eigenen Grundstücken durchgeführt um hier Ergänzungsbauten zu platzieren, so dass hier zusätzlicher Wohnraum entstehen kann, ohne Grundstücke erwerben zu müssen.

Im Jahr 2023 wurde von der Stadt Ingolstadt ein Grundstück in der Steigerwald Straße (Friedrichshofen West) im Zuge einer Konzeptvergabe zu rund 1,3 Mio. EUR erworben um hier geplante 15 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau zu errichten. Der Beginn der Bauarbeiten ist für das Jahr 2024 vorgesehen.

4. Modernisierungstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2023 wurden planmäßig keine Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen durchgeführt. Die für die Folgejahre geplanten Maßnahmen in diesem Bereich sollen zukünftig zusammen mit den Klimamaßnahmen im Rahmen eines Quartiersumgriffs erfolgen.

5. Betreuungstätigkeit

Unverändert zum Vorjahr führt die Gesellschaft im Jahr 2023 die Verwaltungstätigkeit für die Verwaltung von Wohnungen für Dritte mit einem Bestand von 45 Wohnungen, 19 Garagen und Tiefgaragen-Stellplätzen und 2 oberirdischen Stellplätzen durch. Weiterhin verwaltet die Gesellschaft treuhänderisch seit dem Zeitpunkt der Verschmelzung mit der ehemaligen Bau- und Baulandbeschaffungsgesellschaft Ingolstadt mbH zum 01.01.2002 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 2023 nicht durchgeführt.

6. Gesamtschau

Auch im Geschäftsjahr 2023 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 Neubaumieten der vom Freistaat Bayern geförderten Neubaumaßnahmen sowie notwendige Mietpreiserhöhungen während des Geschäftsjahres 2023 bei den Bestandswohnungen dazu bei, dass die durchschnittliche Unternehmens-Nettokaltmiete je Quadratmeter Nutzfläche von Euro 6,28 im Vorjahr auf Euro 6,57 zum Ende des Geschäftsjahres 2023 gestiegen ist.

Damit entspricht die Unternehmensdurchschnittsmiete in etwa der Durchschnittsmiete der im Verband Bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. zusammengeschlossenen 500 Mitgliedsunternehmen mit ca. 540.000 Wohneinheiten mit Euro 6,75 (Stand Februar 2024).

Gegenüber dem geplanten Jahresergebnis von TEUR 4.487,6 konnte die Gesellschaft im Geschäftsjahr ein Jahresergebnis in Höhe von TEUR 4.831,4 ausweisen, welches um TEUR 343,8 über Plan liegt.

Die Mieterlöse abzüglich Erlösschmälerungen fallen durch frühere Neubaubezüge und nicht in der Planung enthaltene Mieterhöhungen im EOF-Bereich um TEUR 401,3 höher aus.

Durch die vorgenommenen Wohnungsverkäufe liegen die sonstigen betrieblichen Erträge um TEUR 1.968,7 über Plan. Gegenläufig wirken insbesondere außerplanmäßige Abschreibungen von TEUR 1.591,9 auf Planungskosten für nicht bzw. geändert durchführbare Projekte. Hinzu kommen um TEUR 293,9 höhere Zinslasten infolge des gestiegenen Zinsniveaus sowie um TEUR 171,5 höhere Personalkosten aufgrund höherer Personalaufwandsrückstellungen und aus ungeplanten, vorzeitigen Stufenerhöhungen und ausgesprochenen Zulagen, um die Arbeitskraft der Belegschaft zu erhalten. Die erwartete Ertragssteuerbelastung fiel um TEUR 207,8 geringer aus, hauptsächlich aufgrund der Bildung einer steuermindernden Rücklage nach § 6b EStG für den Immobilienveräußerungsgewinn.

Die Geschäftsleitung der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft beurteilt den Geschäftsverlauf insgesamt als zufriedenstellend. Die Ergebnissteigerung aufgrund der beschlossenen Wohnungsverkäufe wurde zwar von der Kostenentwicklung und der notwendigen Abschreibung der Planungskosten aufgezehrt, es konnte jedoch gegenüber dem Vorjahresergebnis ein nur geringfügig niedrigerer Jahresüberschuss erzielt werden.

III. Wirtschaftliche Lage

Die Steuerung der Gesellschaft erfolgt neben weiteren, nicht quantifizierbaren Aspekten, insbesondere unter Beobachtung folgender Kennzahlen:

Wirtschaftliche Kennzahlen	Ist	Ist	Plan	Plan
	2022	2023	2023	2024
Gesamtkapitalrentabilität in %	1,96	2,09	1,90	2,17
Eigenkapitalrentabilität in %	4,50	4,18	3,91	4,13
Eigenkapitalquote in %	23,20	23,51	22,61	23,07
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen				
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	Ist	Ist	Plan	Plan
	2022	2023	2023	2024
Kapitaldienstanteilsquote in %	29,15	31,56	30,07	32,30
Durchschnittliche Wohnungsmiete in EUR/ m ² /mtl.	6,28	6,57	6,56	6,86
Leerstandsquote in % (Abbruch, Sanierung)	0,79	1,29	0,81	0,90
Fluktuationsquote in %	5,12	4,27	5,57	4,87
Instandhaltungskosten in EURO je m ² Mietfläche	19,62	19,08	19,72	19,56

Bei nahezu gleichbleibendem Jahresergebnis konnte durch Fremdmittelaufnahme die Gesamtkapitalrendite gesteigert werden, sowohl gegenüber der angenommenen Planung, als auch gegenüber dem Vorjahr. Die Eigenkapitalrentabilität, aus dem durchschnittlich eingesetzten Kapital, konnte gegenüber der Planung aufgrund des höher erwirtschafteten Ergebnisses ebenfalls verbessert werden. Die Kennzahl sank jedoch aufgrund des niedrigeren Jahresergebnisses gegenüber dem Vorjahr. Die Eigenkapitalquote ist im Geschäftsjahr 2023 auf nahezu gleichem Niveau, sie ist jedoch gegenüber der Planung etwas höher ausgefallen. Durch die höhere Zinsbelastung und höhere Tilgung ist der Anteil des Kapitaldienstes an den Nettomieterlösen angestiegen und höher als geplant. Die durchschnittliche Wohnungsmiete pro qm steigt planungsgemäß wegen den ausgesprochenen Mieterhöhungen und des Neubaubezugs. Die Leerstandsquote konnte nicht gehalten werden. Größtenteils aufgrund der früheren Fertigstellung der Stargarder Straße bei gleichzeitig auf mehrere Bezugsmonate zu verteilendem Neubezug. In der niedrigeren Fluktuationsrate spiegelt sich das Mieterverhalten in Krisenzeiten wider. Die Fluktuationsquote wurde sowohl gegenüber der Planung, als auch gegenüber dem Jahr 2022 niedriger abgebildet. Nach den in 2022 ausgeführten zusätzlichen Maßnahmen, wurden die Instandhaltungsbudgets auf das Normalmaß zurückgefahren. Dementsprechend sank die Kennzahl gegenüber dem Vorjahr. In der Planung wurden höhere Werte angenommen.

1. Ertragslage

Die Gesellschaft weist im Geschäftsjahr 2023 ein Jahresergebnis in Höhe von TEUR 4.831,4 (Vorjahr TEUR 4.971,4) aus. Das Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 140,0 reduziert.

Folgende Positionen haben sich auf die Entwicklung des Jahresergebnisses im Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahr maßgeblich verändert:

Ergebnisposition der GuV	IST GJ in TEUR	IST VJ in TEUR	Differenz in TEUR
Umsatzerlöse Bewirtschaftungstätigkeit einschließlich Bestandsveränderungen	59.681,8	54.482,5	5.199,3
Sonstige betriebliche Erträge	2.116,3	637,5	1.478,8
Aufwand Bewirtschaftungstätigkeit	23.685,1	21.092,0	2.593,1
Personalkosten	11.338,0	10.464,2	873,8
Abschreibung	15.016,0	12.486,3	2.529,7
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.658,7	4.586,4	1.072,3

Die Steigerung der Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit einschließlich Bestandsveränderungen aus Betriebs- und Heizkosten um TEUR 5.199,3 sind vor allem zurückzuführen auf Neubaubezüge mit TEUR 416,2, Ganzjahresauswirkung von Vorjahresveränderungen mit TEUR 800,0 sowie Mietanpassungen im Berichtsjahr mit TEUR 1.006,1. Hinzu kommen höhere Umlageerträge aus Betriebs- und Heizkosten einschließlich deren Bestandsveränderungen von 2.894,4, denen entsprechende Aufwandspositionen gegenüberstehen. Die um TEUR 1.478,8 erhöhten sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten insbesondere Erträge aus Anlagenverkäufen, die im Berichtsjahr durch den Verkauf von sieben Wohnungen zur Bestandsarrondierung gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.363,3 höher ausgewiesen werden.

Die höheren Umsatzerlöse und sonstigen betrieblichen Erträge werden hauptsächlich durch höhere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung, höhere Personalkosten, höhere Abschreibungen und höhere Zinsaufwendungen überkompensiert.

Der Anstieg des Aufwands für Bestandsbewirtschaftung um TEUR 2.593,1 ist im Wesentlichen in Höhe von TEUR 2.917,7 auf höhere Betriebs- und Heizkosten zurückzuführen, gegenläufig wirken im Vorjahresvergleich um TEUR 361,2 geringere Instandhaltungskosten. Die höheren Personalkosten sind größtenteils auf Neueinstellungen des Vorjahres, des Geschäftsjahres (+3,38 VZÄ) sowie Tarifanpassungen zurückzuführen. Die Abschreibungen erhöhten sich vor allem aufgrund der außerplanmäßigen Abschreibung von Planungskosten, für zwei nicht bzw. geändert zur Ausführung kommende Neubauvorhaben, mit TEUR 1.591,9 sowie aufgrund der Neubautätigkeit. Der gestiegene Zinsaufwand ist vor allem verursacht durch die gestiegenen Zinskonditionen für Zwischenfinanzierungsmittel und auch durch den höheren Kreditbestand infolge der Neubautätigkeit.

Um die Vergleichbarkeit der Jahresergebnisse zu gewährleisten, sind Einflussfaktoren die den Zeitvergleich beeinträchtigen oder die bewirken, dass von der berichteten Ertragslage möglicherweise nicht auf die zukünftige Lage geschlossen werden kann, als Sondereinflüsse zu neutralisieren.

Das Betriebsergebnis (vor Sondereinflüsse und Steuern) liegt in 2023 mit TEUR 5.205,6 auf Vorjahresniveau (Vorjahr TEUR 5.204,1) Als Sondereinflüsse wirken sich im Berichtsjahr per Saldo TEUR 220,1 (Vorjahr TEUR 448,7) begünstigend aus.

Als Sondereinflüsse im Geschäftsjahr sind die sieben Wohnungsverkäufe zu TEUR 1.812,0 (Vorjahr TEUR 448,7) und gegenläufig dazu die Abschreibung auf Planungskosten von TEUR 1.591,9, aufgrund von nicht bzw. geändert durchführbaren Neubauvorhaben zu sehen. Unter Berücksichtigung der Steuerlasten, die insgesamt mit TEUR 594,3 (Vorjahr TEUR 681,4) um TEUR 87,1 niedriger ausfallen, beläuft sich der bereinigte Jahresüberschuss auf TEUR 4.611,3. Gegenüber dem Vorjahr liegt das um Sondereinflüsse bereinigte Ergebnis (Vorjahr TEUR 4.522,7) um TEUR 88,6 leicht höher.

Insgesamt ist die Ertragslage der Gesellschaft als zufriedenstellend zu betrachten.

2. Vermögenslage

Die Vermögenslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten folgendes Bild:

Vermögensstruktur	<u>2021</u> TEUR	<u>2022</u> TEUR	<u>2023</u> TEUR	Entwicklung TEUR
Langfristiges Anlagevermögen	455.006,6	470.117,7	482.760,3	12.642,6
Langfristiges sonstiges Vermögen	496,5	411,5	422,9	11,4
Langfristiges Vermögen	455.503,1	470.529,2	483.183,2	12.654,0
Verkaufsobjekte	1.838,9	1.838,9	1.810,5	-28,4
Abgegrenzte Heiz-/Betriebskosten	11.848,3	12.208,7	14.299,4	2.090,7
Vorräte, Forderungen, Abgrenzungen	676,4	937,5	1.018,2	80,7
Liquide Mittel	758,8	1.877,1	1.054,7	-822,4
Kurzfristiges Vermögen	15.122,4	16.862,2	18.182,8	1.320,6
Gesamtvermögen - Bilanzsumme	470.625,5	487.391,4	501.366,0	13.974,6

Veränderungen	<u>2021</u> TEUR	<u>2022</u> TEUR	<u>2023</u> TEUR
Investitionen für Gebäude	36.359,3	30.990,0	28.166,5
Abzüglich Zuschüsse	-5.124,0	-4.013,1	-1.377,6
Investitionen für Grundstücke	24,9	296,0	1.277,8
Investitionen für Betriebs- und Geschäftsausstattung, Software und AG-Darlehen	569,5	457,1	911,5
Abzüglich Abgänge AV zu Restbuchwerten	-50,0	-132,7	-1.347,9
Abzüglich Abschreibung AV	-11.736,6	-12.486,3	-14.987,6
Sonstige Veränderungen	585,0	536,6	2.154,3
Veränderung Liquide Mittel	-218,7	1.118,3	-822,4
Veränderungen in Summe	20.409	16.765,9	13.974,6

Im Geschäftsjahr 2023 stieg die Bilanzsumme der Gesellschaft um TEUR 13.974,6 auf TEUR 501.366,0. Dabei standen den Investitionen von TEUR 30.355,7 vereinnahmte Zuschüsse von TEUR 1.377,6, Abschreibungen von TEUR 14.987,6 sowie Abgänge zu Restbuchwerten von TEUR 1.347,9 gegenüber. Die Gesellschaft investiert weiterhin massiv in den Wohnungsneubau.

Das Umlaufvermögen setzt sich zusammen aus unfertigen Leistungen, Forderungen, zum Verkauf bilanzierte Objekte sowie flüssigen Mitteln. Den Verkaufsobjekten steht eine kurzfristige Verbindlichkeit aus dem schuldrechtlichen Herausgabeanspruch an die Treugeber in Höhe von TEUR 1.440,6 (Vorjahr TEUR 1.463,7) gegenüber. Das Umlaufvermögen ist bei der Gesellschaft zum Bilanzstichtag mit TEUR 18.182,8 (Vorjahr TEUR 16.862,2) bilanziert. Die maßgeblichen Veränderungen sind im Zuwachs der abzurechnenden, unfertigen Leistungen um TEUR 2.090,7 und den um TEUR 822,4 gesunkenen flüssigen Mitteln begründet. Insgesamt betrachten wir die Vermögenslage der Gesellschaft und insgesamt auch die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft als geordnet.

3. Finanzlage

3. a. Kapitalstruktur

Für die Kapitalstruktur der Gesellschaft ergibt sich folgendes Bild:

Kapitalstruktur	<u>2021</u> TEUR	<u>2022</u> TEUR	<u>2023</u> TEUR	Entwicklung
Eigenkapital	108.089,1	113.060,6	117.892,0	4.831,4
Langfristiges Fremdkapital	293.924,2	321.493,5	319.873,0	-1.620,5
Zwischenfinanzierungsmittel	45.352,0	27.752,0	36.209,3	8.457,3
Herausgabebanspruch Verkaufsobjekt	1.463,7	1.463,7	1.440,5	-23,2
Sonstiges kurzfristiges Fremdkapital	21.796,4	23.621,6	25.951,2	2.329,6
Gesamtkapital - Bilanzsumme	470.625,4	487.391,4	501.366,0	13.974,6

Die Kapitalstruktur der Gesellschaft ist ausgewogen. Das Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital beträgt 3,25 (Vorjahr 3,31). Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft ist gegenüber dem Vorjahr von 23,2% auf 23,5% geringfügig gestiegen. Das Anwachsen des sonstigen kurzfristigen Fremdkapitals ist hauptsächlich über zum Bilanzstichtag unbezahlte Betriebs- und Heizkosten begründet. Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH verfügt damit über eine branchenübliche und angemessene Eigenkapitalausstattung.

3. b. Finanzierung

Aufgrund der Neubautätigkeit der Gesellschaft hat sich der Kreditbestand zum 31.12.2023 insgesamt um TEUR 6.931,9 auf TEUR 357.119,0 erhöht. Die Position Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sank auf TEUR 304.113,7 (Vorjahr TEUR 306.935,3); Hierbei handelt es sich fast ausschließlich um langfristige Objektfinanzierungen. Der Fremdmittelbestand gegenüber anderen Kreditgebern stieg auf TEUR 53.005,3 (Vorjahr 43.251,8); Dieser betrifft überwiegend Zwischenfinanzierungsmittel für Objektfinanzierungsmittel. Bei den in Anspruch genommenen Darlehensmitteln handelt es sich um Kredite von der Stadt Ingolstadt (einschließlich deren Stiftungen und städtischer Unternehmen) in Höhe von TEUR 42.854,5 (Vorjahr TEUR 34.477,0). Der Anteil von TEUR 9.210,4 (Vorjahr TEUR 9.341,1) betrifft langfristige städtische Wohnungsbaudarlehen und mit TEUR 33.644,1 (Vorjahr TEUR 25.135,9) Mittel zur kurzfristigen Zwischenfinanzierung. Der langfristige Kredit beim Zweckverband MVA in Höhe von TEUR 5.513,8 wurde um TEUR 409,4 (Vorjahr TEUR 5.923,2) zurückgeführt. Des Weiteren bestehen Kredite gegenüber zwei Versicherungsgesellschaften mit TEUR 4.637,0 (Vorjahr TEUR 2.851,6). Langfristige Objektfinanzierungsmittel und größtenteils auch Zwischenfinanzierungsmittel sind langfristig besichert.

3. c. Liquidität

Mit dem um die Zuschüsse von TEUR 1.377,6 (Vorjahr 4.013,1) reduzierten Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit von TEUR 24.547,8 (Vorjahr TEUR 25.254,7) ergaben sich zusammen mit den Zinszahlungen von TEUR 5.639,4 (Vorjahr TEUR 4.538,0) und den planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen von TEUR 7.743,9 (Vorjahr TEUR 22.546,0) ein Mittelbedarf von TEUR 37.931,1 (Vorjahr TEUR 52.338,7). Dieser wurde über Kreditmittelaufnahmen von TEUR 14.580,6 (Vorjahr TEUR 32.515,3) sowie mit TEUR 22.528,1 (Vorjahr TEUR 20.941,5) aus dem Cash-Flow der Geschäftstätigkeit finanziert. Aus den Mittelbewegungen ergab sich im Geschäftsjahr stichtagsbezogen eine Reduzierung der liquiden Mittel um TEUR 822,4.

Der verbleibende Finanzmittelbestand von TEUR 1.054,7 wird in 2024 überwiegend für die Errichtung weiterer Neubauvorhaben Verwendung finden. Die Liquiditätslage unserer Gesellschaft ist zufriedenstellend. Es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen unverändert ausreichend Kreditlinien zur Verfügung. Am Bilanzstichtag bestanden freie Kreditlinien in Höhe von TEUR 20.482,0 (Vorjahr TEUR 20.769,0). Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Finanzverhältnisse der Gesellschaft sind damit als geordnet zu betrachten.

IV. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Bezüglich der zur Steuerung der Gesellschaft beobachteten finanziellen Leistungsindikatoren verweisen wir auf die allgemeinen Ausführungen hierzu unter „III. Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft“ sowie auf „C.I. Prognosebericht“. Als weitere nichtfinanzielle Leistungsindikatoren beobachtet die Gesellschaft nachfolgende Faktoren.

Organisationsstruktur (Jahresdurchschnitt)	Ist 2022	Ist 2023	Plan 2023	Plan 2024
Verwaltungsangestellte VZÄ	84,18	87,70	86,09	90,84
davon Geschäftsleitung VZÄ	1,00	1,00	1,00	1,00
davon Auszubildende VZÄ	6,25	7,92	6,83	8,92
Regiebetriebe VZÄ	70,02	69,88	73,11	71,41
Summe VZÄ	154,20	157,58	159,20	162,24

Gegenüber dem geplanten Personalbestand blieb die Gesellschaft im Geschäftsjahr unter den prognostizierten Werten. Die Gesellschaft hat vermehrt Schwierigkeiten zeitnah offene Stellen, allem im Regiebereich, zu besetzen. Die Stellen im Verwaltungsbereich konnten dagegen zum Teil früher besetzt werden und es wurden mehr Auszubildende eingestellt als ursprünglich geplant.

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, 2021 und 2022 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. Inzwischen wurde auch der Bericht für 2023 fertiggestellt und wurde vor kurzem beim „Deutscher-Nachhaltigkeits-Kodex“ veröffentlicht.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren, geopolitischen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2024 mit wirtschaftlichen Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer des Ukraine-Kriegs sowie das Risiko einer Ausweitung des Kriegs zwischen Israel und der Hamas auf die Nachbarländer machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Verlässliche Angaben zum Einfluss der geopolitischen Risiken auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts vor diesem Hintergrund nicht möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der benannten Konflikte und der darauffolgenden wirtschaftlichen Erholung ab. Es kann daher zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen kommen.

Für die Gesellschaft sind die demographische Entwicklung und die Zielsetzung eines klimafreundlichen Gebäudebestands dennoch Anlass, mit der eingeschlagenen Neubaustrategie fortzufahren. Die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum in der Stadt Ingolstadt ist weiterhin groß und erscheint nachhaltig gefestigt.

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 2024 die Zielvorgabe, den Ausbau des Wohnraumangebotes insbesondere im preisgünstigen Mietsegment weiter voranzutreiben. Dazu werden die derzeit laufenden geförderten Bauvorhaben „Stinnesstraße“ mit 205 Wohnungen und das Bauvorhaben Friedrichshofen West (15 Wohnungen) weiter vorangetrieben. Das Investitionsvolumen, insbesondere zur Bezugsfertigstellung bzw. Planungsfortführung der weiteren Baumaßnahmen, beläuft sich in 2024 auf insgesamt rund 40 Mio. EUR. Es wird der Eingang von anschaffungskostenmindernden Zuschüssen in Höhe von rd. 2,3 Mio. EUR erwartet. Die Finanzierung erfolgt zum Großteil über Fremdkapitalaufnahmen, sodass zum 31.12.2024 ein Kreditbestand von rd. 379 Mio. EUR erwartet wird.

Das geplante Ergebnis für 2024 mit TEUR 4.960,8 liegt um TEUR 129,4 über dem in 2023 ausgewiesenen Ergebnis (TEUR 4.831,4). Erfolgswirksam zeigen sich hier vor allem die um TEUR 2.132,8 höheren Erlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit aufgrund der Neubezüge und Mieterhöhungen sowie die niedrigere Abschreibung um TEUR 520,2, da keine Abschreibung auf Planungskosten ansteht. Dazu gegenläufig wirken ergebnisbelastend zum Vorjahr die niedrigeren sonstigen betrieblichen Erträge um TEUR 575,6. Auch in 2024 sind Objektverkäufe geplant, aber die Erträge daraus werden geringer ausfallen als im Vorjahr. Des Weiteren fallen höhere Instandhaltungskosten um TEUR 325,4, um TEUR 611,6 höhere Personalkosten wegen Personalmehrung und Tarifierpassung, und um TEUR 917,9 höhere Zinsaufwendungen 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.

Externe allgemeine Unternehmensrisiken

Die deutsche Wirtschaft sah sich im vergangenen Jahr Belastungen in Folge geopolitischer Konflikte (Ukraine; Israel/ Hamas), einer hohen Inflation und hohen Energiepreisen gegenüber. Trotz der bremsenden Faktoren erwarten Experten im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Geschwindigkeit der geopolitischen Entwicklungen macht es jedoch schwierig, Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft können nicht ausgeschlossen werden. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus kann ein Anstieg der Mietausfälle auftreten.

Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Einen längerfristigen strukturellen Leerstand erwartet die Gesellschaft nicht - geringe, kurzfristige Leerstände sind überwiegend durch Wohnungswechsel und die damit verbundenen Instandsetzungsarbeiten verursacht.

Für das Unternehmen sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

Bauwirtschaft

Die Handwerkerkapazitäten in der Region sind nach wie vor weitgehend ausgelastet. Bedingt durch Kaufkraftverlust, steigende Zinsen für Baukredite sowie die Unsicherheit bei den Arbeitsplätzen ist mit negativen Auswirkungen und einzelnen Ausfällen zu rechnen.

Im Jahr 2024 wird mit moderaten Baupreissteigerungen gerechnet. In einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnpreissteigerungen eine große Rolle. In Kombination von Fachkräftemangel und Auslastung können sich bei einigen Gewerken überproportionale Preissteigerungen ergeben. Teilweise kommt es zu Anbieterengpässen und Lieferschwierigkeiten. Wir rechnen auch in Zukunft mit stärker anziehenden Baupreisen, die sich schon alleine aus den Energiepreissteigerungen und verschärften Umweltauflagen ergeben.

Personal

Es besteht das Risiko, dass aufgrund kurzfristiger Fluktuation in Schlüsselpositionen nicht ausreichend qualifiziertes Personal zur Verfügung steht bzw. aufgrund des Fachkräftemangels nicht rechtzeitig nachbesetzt werden kann. Hieraus könnten sich moderate, negative

Konsequenzen für unsere Geschäftstätigkeit, unsere Finanz- und Ertragslage sowie unseren Cashflow ergeben. Dem wirken wir mit verstärkter Ausbildung und Personalentwicklungsmaßnahmen entgegen.

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 kurz- und langfristigen Kapitalbereitstellung in Anspruch.

Branche und Markt

Am 01.01.2023 trat das Gesetz in Kraft, das die Aufteilung der Kosten der CO₂-Abgabe zwischen Vermietern und Mietern nach einem Stufenmodell regelt. Das Stufenmodell der CO₂-Kosten sieht vor, dass Mieter über alle vermieteten Gebäude hinweg nicht mehr als die Hälfte der Kosten für die CO₂-Bepreisung bezahlen. Vermieter, die bereits durch energetische Modernisierungen die CO₂-Emissionen des Gebäudes gedämpft haben, sollen prozentual weniger belastet werden. Ziel des Stufenplanes ist es, Anreize für Sanierungen und gute energetische Qualität von Wohnungen zu setzen.

Zum 01.01.2023 trat zusätzlich eine Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in Kraft, welches die Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75,0 % des Referenzgebäudes auf 55,0 % senkt.

Nach vielen (kurzfristigen) Änderungen im Jahr 2022 kehrte bei der Förderlandschaft auch 2023 keine Ruhe ein. Gerade im Bereich der KfW – Modernisierungsförderung erfolgten im vergangenen Jahr viele kurzfristige Änderungen, die die Planungssicherheit beeinträchtigten. Die Bundesregierung sendet jedoch zu Jahresbeginn 2024 ein positives Zeichen an den Wohnungsbau mit einem geplanten Förderprogramm für den Neubau energieeffizienter, bezahlbarer Wohnungen mit Wohnflächenbegrenzung. Ebenfalls wurden Anfang 2024 von der Bayerischen Staatsregierung die Kostenobergrenzen angepasst, sodass hier zukünftig geringfügig mehr Fördermittel zur Verfügung stehen werden.

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 3.500 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 Risikomanagements 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 2024

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft
Ingolstadt GmbH


Alexander Bendzko
Geschäftsführer



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 31.12.2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2023 sowie dem 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 31.12.2023 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 31.12.2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2023 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 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 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 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.



VdW Bayern

- 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 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

München, 11. Juni 2024

VERBAND BAYERISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN
(Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V.
Gesetzlicher Prüfungsverband


(Bernt)
Wirtschaftsprüfer




(Unterjainer)
Wirtschaftsprüfer

qualifiziert elektronisch
signiert mit





Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2023

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2023 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 2023 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 Aufsichtsratsitzung am 29.06.2023 abgehaltenen Gesellschafterversammlung wurde der Jahresabschluss 2022 festgestellt, die Verwendung des Bilanzgewinnes 2022 beschlossen und die Organe entlastet.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 und der Lagebericht für 2023 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 25.06.2024 vom Abschlussprüfer entgegengenommen.

Nach eigener Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen

Er schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresabschluss zum 31.12.2023 festzustellen und den Lagebericht 2023 zu genehmigen. Der Aufsichtsrat schlägt entsprechend dem Vorschlag der Geschäftsführung vor, den Bilanzgewinn 2023 in Höhe von Euro 4.348.267,07 den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Der Aufsichtsrat spricht der Geschäftsleitung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH seinen Dank und die Anerkennung für die vorbildlich geleistete Arbeit im Berichtsjahr 2023 aus.

Ingolstadt, 25.06.2024

Die Aufsichtsratsvorsitzende

Dr. Dorothea Deneke-Stoll
Bürgermeisterin