

**Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH**  
**Bilanz zum 31. Dezember 2013**

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

Entgeltlich erworbene Software

**II. Sachanlagen**

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

**III. Finanzanlagen**

Sonstige Ausleihungen

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

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

**II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

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

**III. Flüssige Mittel**

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

**C. Rechnungsabgrenzungsposten**

1. Geldbeschaffungskosten
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten

**Bilanzsumme**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
		130.920,88	149.336,68
	260.108.371,39		249.899.039,71
	2.487.204,82		2.476.805,00
	1.899.102,30		13.218.553,89
	2.579,72		3.488,43
	837.306,90		649.939,45
	30.829.441,74		15.526.824,16
	2.522.523,68		475.332,94
		298.686.530,55	282.249.983,58
		303.518,25	295.618,50
		<b>299.120.969,68</b>	<b>282.694.938,76</b>
	1.838.888,89		1.838.888,89
	8.878.898,34		8.453.010,99
	60.387,01		63.884,07
		10.778.174,24	10.355.783,95
	221.486,06		168.563,52
	0,00		918.360,00
	401.969,55		503.804,66
		5.300,00	(10.600,00)
	414.909,83		102.115,10
	340.693,37		76.396,49
		29.251,05	(36.491,79)
		1.379.058,81	1.769.239,77
		975.981,32	79.196,84
		<b>13.133.214,37</b>	<b>12.204.220,56</b>
	233.683,19		236.624,30
	209.081,90		212.390,91
		<b>442.765,09</b>	<b>449.015,21</b>
		<b>312.696.949,14</b>	<b>295.348.174,53</b>

**Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH**  
**Bilanz zum 31. Dezember 2013**

**Passivseite****A. Eigenkapital**

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

**II. Gewinnrücklagen**

1. Satzungsmäßige Rücklage
2. Andere Gewinnrücklagen

**III. Bilanzgewinn****B. Rückstellungen**

1. Steuerrückstellungen
2. Sonstige Rückstellungen

**C. Verbindlichkeiten**

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten  
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern  
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr
3. Erhaltene Anzahlungen  
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung  
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen  
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr
6. Sonstige Verbindlichkeiten  
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr  
davon aus Steuern

**D. Rechnungsabgrenzungsposten****Bilanzsumme**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
	36.683.900,00		36.683.900,00
	-10.079.750,00		-10.079.750,00
		26.604.150,00	26.604.150,00
	6.672.808,67		6.371.216,35
	39.422.615,91		36.490.810,40
		46.095.424,58	42.862.026,75
		2.714.330,91	2.931.805,51
		<b>75.413.905,49</b>	<b>72.397.982,26</b>
	12.236,00		0,00
	1.246.414,68		1.435.310,58
		<b>1.258.650,68</b>	<b>1.435.310,58</b>
	189.996.759,39		180.135.170,26
	4.726.723,28		(5.465.436,35)
	29.762.373,72		26.227.270,38
		9.544.115,63	(15.656.784,40)
	10.775.226,25		10.521.019,72
	10.775.226,25		(10.521.019,72)
		66.255,83	67.624,27
		17.989,40	(20.046,06)
	3.146.770,42		2.189.589,67
		3.146.770,42	(2.189.589,67)
	1.635.478,95		1.655.823,92
		1.635.478,95	(1.593.329,70)
		0,00	(3.332,99)
		<b>235.382.864,56</b>	<b>220.796.498,22</b>
		<b>641.528,41</b>	<b>718.383,47</b>
		<b>312.696.949,14</b>	<b>295.348.174,53</b>



## Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

### Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2013

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	36.100.210,22		34.982.207,47
b) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	543.850,12		666.895,89
c) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	49.198,60		41.712,26
		36.693.258,94	35.690.815,62
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		425.887,35	52.324,85
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.004.968,59	1.182.304,36
4. Sonstige betriebliche Erträge		403.203,78	701.706,78
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		13.821.801,33	13.000.588,61
<b>Rohergebnis</b>		<b>24.705.517,33</b>	24.626.563,00
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.303.204,54		5.042.102,89
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.506.589,26		1.444.970,00
davon für Altersversorgung	405.521,19		(427.685,23)
		6.809.793,80	6.487.072,89
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.336.326,32	7.274.627,45
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.749.075,98	1.869.759,59
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		1.448,34	1.733,08
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		27.908,13	1.392,03
davon Erträge aus der Abzinsung	23.808,70		(0,00)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.878.650,09	4.824.722,86
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung	24.516,88		(41.936,00)
<b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>3.961.027,61</b>	4.173.505,32
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		12.236,00	0,00
14. Sonstige Steuern		932.868,38	915.943,64
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>3.015.923,23</b>	3.257.561,68
<b>16. Einstellung in satzungsmäßige Rücklagen</b>		<b>301.592,32</b>	325.756,17
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>2.714.330,91</b>	2.931.805,51

# Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

## Anhang für das Geschäftsjahr 2013

---

### Allgemeine Angaben

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

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, sowie unter Fortführung nur steuerlich zulässiger Abschreibungen gemäß § 254 HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung bewertet. Von dem Wahlrecht zur Beibehaltung der niedrigeren steuerrechtlichen Wertansätze gemäß Art. 67 Abs. 4 S. 1 EGHGB wurde Gebrauch gemacht. Die Herstellungskosten umfassen auch anteilige Verwaltungskosten in Höhe von TEUR 298,6 (Vorjahr TEUR 442,8). Für Wohngebäude wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren und für Garagen von 20 Jahren zugrunde gelegt. Bei nach Eintritt der Steuerpflicht ab 1990 angeschafften oder fertiggestellten Wohngebäuden und Geschäftsgebäuden wird grundsätzlich eine Nutzungsdauer von 50 Jahren, für Außenanlagen von 10 Jahren und für Garagenanlagen von 50 Jahren zugrunde gelegt. Bei Garagenanlagen der Geschäftsgebäude beträgt die Nutzungsdauer 25 Jahre. Bei umfassenden Modernisierungsarbeiten wird die Abschreibung unter Berücksichtigung der zu erwartenden geschätzten Restnutzungsdauer neu bemessen. Zuschüsse für aktivierte Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung in Höhe von TEUR 1.457,5 (Vorjahr TEUR 594,6) wurden im Geschäftsjahr 2013 ausschließlich erfolgsneutral behandelt und von den Anschaffungskosten abgezogen. Zur Ermittlung der Abschreibung bei technischen Anlagen und Maschinen sowie der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden betriebsgewöhnliche Nutzungsdauern herangezogen. Geringwertige Vermögensgegenstände werden über fünf Jahre abgeschrieben und nach diesem Zeitraum als Abgang dargestellt.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

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

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

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe der voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbeträge. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bun-

desbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst. Die Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen wurde nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung eines Zinssatzes von 3,51 % ermittelt. Weiterhin werden die Richttafeln von Dr. Klaus Heubeck, sowie ein Anwartschaftstrend von 2% p.a. zu Grunde gelegt. Mit den sonstigen Rückstellungen wird allen erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen passiviert.

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

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

Die Entwicklung des Anlagevermögens wird im beigefügten Anlagenspiegel dargestellt.



**Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH**  
**Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2013**

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen							
	Anfangsstand	Zugang	Zuschüsse	Abgang	Umbuchungen	Endstand	Anfangsstand	Zuschreibung	Abschreibung des Geschäftsjahres	kumulierte Abschreibungen auf in Spalte 3 ausgewiesene Abgänge (-)	kumulierte Abschreibung auf in Spalte 4 ausgewiesene Umbuchungen (+) (-)	Endstand	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	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>														
Entgeltlich erworbene Software	630.373,33	29.399,66	0,00	33.577,19	0,00	626.195,80	481.036,65	0,00	45.988,70	31.750,43	0,00	495.274,92	130.920,88	149.336,68
<b>Sachanlagen</b>														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	391.542.162,21	6.849.853,30	1.407.531,95	25,99	11.699.430,72	408.683.888,29	141.643.122,50	0,00	6.956.170,29	0,00	23.775,89	148.575.516,90	260.108.371,39	249.899.039,71
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.568.890,19	65.519,59	0,00	0,00	53.080,37	3.687.490,15	1.092.085,19	0,00	84.424,25	0,00	-23.775,89	1.200.285,33	2.487.204,82	2.476.805,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	13.218.553,89	2.248.645,50	0,00	0,00	-13.568.097,09	1.899.102,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.899.102,30	13.218.553,89
Technische Anlagen und Maschinen	106.083,82	0,00	0,00	0,00	0,00	106.083,82	102.595,39	0,00	908,71	0,00	0,00	103.504,10	2.579,72	3.488,43
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.471.332,49	436.204,82	0,00	225.626,95	0,00	2.681.910,36	1.821.393,04	0,00	248.834,37	225.623,95	0,00	1.844.603,46	837.306,90	649.939,45
Anlagen im Bau	15.526.824,16	15.038.315,90	50.000,00	19.464,01	333.765,69	30.829.441,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.829.441,74	15.526.824,16
Bauvorbereitungskosten	475.332,94	565.370,43	0,00	0,00	1.481.820,31	2.522.523,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.522.523,68	475.332,94
	426.909.179,70	25.203.909,54	1.457.531,95	245.116,95	0,00	450.410.440,34	144.659.196,12	0,00	7.290.337,62	225.623,95	0,00	151.723.909,79	298.686.530,55	282.249.983,58
<b>Finanzanlagen</b>														
Sonstige Ausleihungen	295.618,50	94.999,98	0,00	87.100,23	0,00	303.518,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	303.518,25	295.618,50
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	427.835.171,53	25.328.309,18	1.457.531,95	365.794,37	0,00	451.340.154,39	145.140.232,77	0,00	7.336.326,32	257.374,38	0,00	152.219.184,71	299.120.969,68	282.694.938,76





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

Gegenüber Gesellschaftern bestehen Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 395,0), Forderungen aus Betreuungstätigkeit in Höhe von TEUR 249,8 (Vorjahr: TEUR 256,4) und Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 36,6 (Vorjahr: TEUR 10,4), sowie sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 50,0 (Vorjahr: TEUR 0,00).

In den sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen Rückstellungen für Altersteilzeit in Höhe von TEUR 428,5 (Vorjahr TEUR 586,3), Rückstellungen für übrige Personalkosten in Höhe von TEUR 449,0 (Vorjahr TEUR 396,7), Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung in Höhe von TEUR 124,9 (Vorjahr TEUR 207,6) sowie Rückstellungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von TEUR 114,0 (Vorjahr TEUR 114,1) enthalten.

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

	31.12.2012	31.12.2013
	EURO	EURO
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	70.852.122,61	76.342.193,64
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	23.227.270,38	16.982.373,72
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.597,01	925,81
Sonstige Verbindlichkeiten	1.226.036,00	1.223.249,63

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr  EURO	zwischen 1 und 5 Jahre  EURO	über 5 Jahre  EURO	EURO	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	189.996.759,39	4.726.723,28	17.243.159,75	168.026.876,36	189.709.079,73	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	29.762.373,72	9.544.115,63	10.308.617,04	9.909.641,05	10.570.412,35	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	10.775.226,25	10.775.226,25	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	66.255,83	17.989,40	48.266,43	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.146.770,42	3.146.770,42	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	1.635.478,95	1.635.478,95	0,00	0,00	0,00	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>235.382.864,56</b>	<b>29.846.303,93</b>	<b>27.600.043,22</b>	<b>177.936.517,41</b>	<b>200.279.492,08</b>	

\* GPR = Grundpfandrechte

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

Die Umsätze gliedern sich im Geschäftsjahr 2013 nach § 285 Nr. 4 HGB wie folgt: Hausbewirtschaftung TEUR 36.100,2 (Vorjahr TEUR 34.982,2), Betreuungstätigkeit TEUR 543,9 (Vorjahr TEUR 666,9) und sonstige Umsatzerlöse TEUR 49,2 (Vorjahr TEUR 41,7).

Das Ergebnis wurde im Geschäftsjahr durch Anlagenabgangsgewinne in Höhe von TEUR 24,9 und Anlagenabgangsverluste von TEUR 1,8 beeinflusst.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 0,0 (Vorjahr TEUR 14,1) enthalten.

Das Ergebnis wurde im Geschäftsjahr durch Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von TEUR 12,2 (Vorjahr TEUR 0,0) belastet.

## **Sonstige Angaben**

### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

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

Aus dem in 2013 abgeschlossenen Mietvertrag für das gemeinsam mit mehreren städtischen Töchtern eröffnete Kundencenter fallen bis zum 31.12.2022 jährliche Mieten in Höhe von TEUR 114,0 an, denen Untervermietungserträge in Höhe von jährlich TEUR 93,5 gegenüberstehen.

Im Jahr 1994 wurde ein Darlehen im 3. Förderweg in Höhe von TEUR 2.261 baukostenmindernd verbucht. Für dieses leistungsfreie Darlehen kann bei Nichteinhaltung der im Darlehensvertrag genannten Verpflichtungen bis zum Jahr 2014 ein Rückzahlungsanspruch entstehen. Zusätzlich wurden ab dem Jahr 2004 zins- und tilgungsfreie Darlehen in Höhe von TEUR 138,3 von der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt für den behindertengerechten Umbau von Bädern ausgereicht. Auch diese Darlehen wurden baukostenmindernd verbucht, unter der Voraussetzung, die bestehenden Belegungsbindungsfristen einzuhalten.

Ferner bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen für Erbbauzinszahlungen bei 21 Objekten. Die Summe der bestehenden Erbbauzinszahlungen bis zum Jahr 2088, welche durch Mieterträge gedeckt sind, beträgt TEUR 41.795,1 (Vorjahr TEUR 42.384,6). Davon entfallen auf die Gesellschafterin Stadt Ingolstadt TEUR 28.266,4. Im kommenden Geschäftsjahr sind Erbbauzinsen von TEUR 717,6 zu leisten.

Des Weiteren hat die Gesellschaft mit notarieller Urkunde vom 13.12.2013 das Grundstück Wenigstraße 35 erworben. Der Kaufpreis in Höhe von TEUR 1.850,0 war zum Bilanzstichtag noch nicht beglichen.

Die Gesellschaft ist aufgrund der begonnenen Investitionen und der daraus sich ergebenden Folgeinvestitionen in den Bestand finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 49.728,7 eingegangen.

### **Gesamthonorar des Abschlussprüfers**

Für den Abschlussprüfer wurden für Abschlussprüfungsleistungen für das Geschäftsjahr 2013 TEUR 27,1 (Vorjahr TEUR 27,1) als Aufwand erfasst.

### **Belegschaft**

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2013 durchschnittlich 107 Arbeitnehmer in Vollzeit und 51 Mitarbeiter in Teilzeit sowie 7 Auszubildende.

### Aufsichtsrat

Vorsitzender  
Dr. Alfred Lehmann

Oberbürgermeister der Stadt Ingolstadt

Stellvertretende Vorsitzende  
Albert Wittmann  
Johann Stachel

Bürgermeister der Stadt Ingolstadt  
Stadtrat, Spenglermeister, Gas- und Wasser-  
installateurmeister

Werner Neuhold

Leiter Finanz- und Rechnungswesen / Risikomanagement  
AUDI AG

Franz Eisenmann

Steuerberater

Brigitte Fuchs

Stadträtin, Hausfrau

Rudolf Geiger

Stadtrat, Diplom-Rechtspfleger

Peter Gietl

Stadtrat, Rechtsanwalt

Dieter Seehofer

Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Ingolstadt

Thomas Thöne

Stadtrat, Sozialsekretär

Die Bezüge des Aufsichtsrates betragen im Geschäftsjahr 2013 TEUR 38,9.

### Geschäftsführung

Peter Karmann

Zum 31.12.2013 besteht ein Darlehen aus der Zeit vor Beginn der Geschäftsführertätigkeit gegenüber dem Geschäftsführer in Höhe von TEUR 0,1 (Vorjahr TEUR 0,5). Die jährliche Tilgung beträgt 4,5% vom Nennbetrag. Das Darlehen wird üblicherweise mit 0,5 % verzinst.

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

### Ergebnisverwendung

Es wird vorgeschlagen den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2013 von EURO 2.714.330,91 den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Ingolstadt, 31. März 2014

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH



Peter Karmann  
Geschäftsführer

**Lagebericht**  
**der**  
**Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH**  
**Minucciweg 4 in 85055 Ingolstadt**  
**für das Geschäftsjahr 2013**

Gliederung:

- A. Gesellschafterstruktur und Aufgaben des Unternehmens**
  
- B. Wirtschaftsbericht**
  - I. Branchenbezogene Rahmenbedingungen
  - II. Geschäftsverlauf
    - 1. Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbesitzes
    - 2. Bestandsveränderungen in 2013
    - 3. Neubautätigkeit
    - 4. Modernisierungstätigkeit
    - 5. Betreuungstätigkeit
  - III. Wirtschaftliche Lage
    - 1. Ertragslage
    - 2. Vermögenslage
    - 3. Finanzlage
      - a. Kapitalstruktur
      - b. Finanzierung
      - c. Liquidität
  - IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
  
- C. Nachtragsbericht**
  
- D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht**
  - I. Prognosebericht
  - II. Risikobericht
    - 1. Risikomanagementsystem
    - 2. Risiken
  - III. Chancenbericht
  - IV. Gesamtaussage

## A. Gesellschafterstruktur und Aufgaben des Unternehmens

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

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

Die Aufgabenfelder des Unternehmens umfassen folgende Kernbereiche:

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

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

## B. Wirtschaftsbericht

### I. Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Der Wohnungsbau in **Deutschland** hat auch im Berichtsjahr 2013 den bereits in 2009 begonnenen positiven Trend weiter fortgesetzt. Von Januar bis Dezember 2013 wurde der Bau von 270.364 Wohnungen genehmigt und zählte damit um 12,9 % oder 30.899 Wohnungen mehr als im Jahr 2012.

Auch in **Bayern** ist entsprechend den aktuellen Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung ein weiterer Anstieg bei den Wohnungsbaugenehmigungen festzustellen. In 2013 wurden Baugenehmigungen für 49.574 neue Wohnungen erteilt, das sind 5,4 % mehr als im Vorjahr 2012 mit 47.041 genehmigten neuen Wohnungen.

Innerhalb der **Region 10** konnte nahezu ein unverändertes Niveau bei den Baugenehmigungen für neue Wohnungen verzeichnet werden. Mit 2.990 Baugenehmigungen in 2013 lag dieser Wert nur geringfügig um insgesamt 35 Einheiten unter dem Vorjahreswert mit 3.025 Baugenehmigungen.

Während in den umliegenden Landkreisen Eichstätt, Neuburg und Pfaffenhofen ein 4,1 %iger Rückgang auf 1.815 Genehmigungen zu verzeichnen war, stieg in **Ingolstadt** in 2013 die Zahl der Baugenehmigungen für neue Wohnungen gegenüber dem Vorjahr um 3,8 % auf 1.175

Baugenehmigungen. In Ingolstadt herrscht zwar immer noch ein angespannter Wohnungsmarkt vor, doch die hohen Bauaktivitäten der jüngeren Zeit lassen bereits gewisse Entspannungseffekte erkennen.

Dabei hat insbesondere der Bau von neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an Zuwachs gewonnen. Während bei den genehmigten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ein Anstieg um 32 Einheiten auf 244 Baugenehmigungen zu verzeichnen war, ist die hohe Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von 920 Einheiten aus dem Jahr 2012 weiter auf 931 genehmigte Wohnungen in 2013 angestiegen.

Unverändert sorgen in Ingolstadt hervorragende wirtschaftliche Rahmenbedingungen wie z. B. die niedrigste Arbeitslosenquote aller deutschen Großstädte für einen vermehrten Zuzug in die Stadt. So weist das Melderegister für die Stadt Ingolstadt zum 31.12.2013 mittlerweile exakt 129.628 Einwohner aus. Gegenüber 128.232 gemeldeter Personen zum Vorjahreszeitpunkt bedeutet dies einen Nettozuwachs von rund 1.400 Neubürgern.

Die damit verbundene starke Nachfrage spiegelt sich in einem hohen Mietpreisniveau wider. Alle Mietmarktsegmente verzeichnen steigende Werte.

## II. Geschäftsverlauf

### 1. Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbesitzes

Der Geschäftsumfang des Unternehmens erstreckt sich in seiner wichtigsten **Kernaufgabe** auf die **Bewirtschaftung des Immobilienbesitzes** zur dauerhaften Werterhaltung und Ertragssicherung sämtlicher Mietobjekte.

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

	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>
Mietwohnungen	6.570	6.588	6.638
davon			
öffentlich gefördert	3.525	3.571	3.614
freifinanziert	3.014	3.017	3.024
nicht vermietet	31	0	22
Wohnplätze für Studenten	26	26	26
gewerbliche Einheiten	47	55	61
Garagen und Tiefgaragenplätze	2.504	2.723	2.768
oberirdische Stellplätze	1953	1.988	1.970
Gesamtmietfläche in m <sup>2</sup>	413.092	418.369	424.693

Mit insgesamt 6.638 Mietwohnungen ist die Gesellschaft größter Wohnungsanbieter in Ingolstadt. Die Vergabe der 3.614 preisgebundenen Mietwohnungen erfolgt durch die Gesellschaft in enger Abstimmung mit dem städtischen Wohnungsamt. Daneben verfügt das Unternehmen über 3.024 nicht preisgebundene Wohnungen, die ohne Zugangsbeschränkungen angemietet werden können.

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

## 2. Bestandsveränderungen in 2013

Die Gesellschaft bewirtschaftet zum Stichtag 31.12.2013 insgesamt 6.638 Mietwohnungen. Gegenüber dem Vorjahresendbestand mit 6.588 Wohnungen hat sich der Bestand per Saldo um 50 Einheiten erhöht.

Folgende Veränderungen wurden vorgenommen:

Wohnungseinheiten (WE) zum 31.12.2012			6.588 WE
abzüglich			
Bestandsminderung wegen	Nutzungsänderung Minucciweg 8, 10	2 WE	
	Nutzungsänderung Nürnberger Str. 45	<u>1 WE</u>	- 3 WE
zuzüglich			
Neubaufertigstellung	Regensburger Str. 14, 16, 18	35 WE	
	Goethestr. 112, 114	8 WE	
	Luise-Rinser-Str. 5, 7	5 WE	
Zuerwerb	Richard-Strauss-Str. 65	1 WE	
	Proviantstr. 10	4 WE	<u>+ 53 WE</u>
Wohnungsendbestand zum 31.12.2013			<u>6.638 WE</u>

Die Wohnungen der Bauvorhaben an der Regensburger Str. 14, 16, 18 sowie an der Goethestr. 112, 114 konnten im Rahmen der staatlichen Wohnungsbauförderung in 2013 errichtet und vollständig bezogen werden. Ferner erfolgte noch in 2013 der Bezug von zunächst fünf der insgesamt 29 Mietwohnungen an der Luise-Rinser-Straße 5, 7. Diese Maßnahme betrifft den IV. Bauabschnitt der freifinanzierten Mietwohnanlage „An der Donau“.

Zur Abrundung des Immobilienbestandes hat die Gesellschaft mit Kaufvertrag vom 27.09.2013 eine Wohnung in der Richard-Strauss-Str. 65 und mit Kaufvertrag vom 18.11.2013 das Wohngebäude Proviantstr. 10 mit insgesamt 4 Mietwohnungen in der Ingolstädter Innenstadt erworben.

Ferner konnte am 15.11.2013 der Kaufvertrag für ein mit einem inzwischen aufgelassenen Jugendwohnheim bebautes Grundstück mit 4.170 m<sup>2</sup> an der Südlichen Ringstraße 40 unterzeichnet werden. Besitz, Nutzen und Lasten gingen im Jahr 2013 über. Eine beabsichtigte Zwischennutzung wird erst im Geschäftsjahr 2014 vorgenommen. Darüber hinaus wurde am 13.12.2013 der Kauf eines weiteren bebauten Grundstücks mit 2.532 m<sup>2</sup> an der Wenningstraße 35 beurkundet. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten wird erst im Geschäftsjahr 2014 erfolgen. Dieses Grundstück ist mit einem 8-geschossigen Wohngebäude sowie mit Fertigaragen bebaut und schließt sich unmittelbar an das Grundstück Südliche Ringstraße 40 an. Beide Grundstücke zusammen dienen der Erweiterung des Wohnungsbestandes. Dazu soll das 8-geschossige Hochhaus in 2014 zu einem Appartementhaus mit 39 Wohneinheiten umgebaut und die weiteren Grundstücksflächen zur Neubebauung mit ca. 90 Wohnheimplätze sowie zusätzlich etwa 60 Mietwohnungen in den kommenden Jahren überplant werden.



### 3. Neubautätigkeit

Als weitere wichtige **Kernaufgabe** im Tätigkeitsspektrum der Gesellschaft hat sich neben der Bestandsbewirtschaftung insbesondere der **Mietwohnungsneubau** aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage entwickelt.

Mit rund 750 geplanten neuen Mietwohnungen, die in den Jahren 2013 bis 2017 errichtet werden sollen, wird die Gesellschaft in einem ambitionierten **Neubauprogramm** einen gewichtigen Beitrag zur aktuellen Wohnversorgung der vielen vorgemerkten Mietinteressenten leisten. Dabei liegt der Schwerpunkt mit rund 440 Einheiten auf der Erstellung öffentlich geförderter, preisgünstiger Mietwohnungen.

#### **Im Bau befindliche Wohnungsneubauten zum 31.12.2013:**

An der Donau, IV. BA	24 Wohnungen	1 Tiefgarage
Nürnberger Straße 51, III. BA	53 Wohnungen	1 Handwerkerhof mit TG
Regensburger Straße „Innenhof“, II. BA	37 Wohnungen	1 Quartiertiefgarage
EUROPAN IV, Permoserstraße 41, 43	24 Wohnungen	
Am Franziskanerwasser, III. BA	14 Wohnungen	1 Gewerbeeinheit
Hinterangerstraße, I. BA	37 Wohnungen	10 Gewerbeeinheiten mit TG
Peisserstraße, I. BA	110 Wohnungen	1 Gewerbeeinheit mit TG
Peisserstraße, II. BA	80 Wohnungen	2 Gewerbeeinheiten mit TG
<u>Hinterangerstraße, II. BA</u>	<u>44 Wohnungen</u>	
Gesamt	423 Wohnungen	14 Gewerbeeinheiten 1 Handwerkerhof 6 Tiefgaragen

#### **Weitere Neubauplanungen für die Jahre 2014 bis 2017:**

Wohnen für Alleinerziehende, Ingolstadt	12 Wohnungen	
An der Donau, V. und VI. BA	67 Wohnungen	2 Tiefgaragen
Goethestraße 75 – 83, X. BA	25 Wohnungen	1 Tiefgarage
Prinz-Leopold-Straße 1 – 5	35 Wohnungen	1 Tiefgarage
Weningstraße 35	39 Wohnungen	
Nähe Weningstraße 35	90 Wohnungen	
<u>Südliche Ringstraße 40</u>	<u>60 Wohnungen</u>	<u>1 Tiefgarage</u>
Gesamt	328 Wohnungen	5 Tiefgaragen

Mit Ausnahme der Wohnanlagen „An der Donau“ und „Hinterangerstraße“, dem Wohnen für Alleinerziehende sowie den beiden Maßnahmen an der Weningstraße 35 findet bei allen weiteren aufgeführten Maßnahmen eine Mitfinanzierung durch staatliche Wohnungsbaufördermittel statt. Infolge der Abwicklung und Fertigstellung der Neubauplanungen für die vorgenannten 751 Mietwohnungen bis zum Jahr 2017 hat die Gesellschaft dann alle derzeit vorhandenen Grundstücksvorräte bebaut. Für alle vorgenannten Neubauinvestitionsmaßnahmen wird die Gesellschaft im Zeitraum 2014 bis 2017 insgesamt rund EUR 94,3 Mio. einsetzen.

### 4. Modernisierungstätigkeit

Im Rahmen der **Modernisierungstätigkeit** führt die Gesellschaft am Gebäude Minucciweg 2 über das Jahresende 2013 hinaus eine umfassende bauliche und energetische Gebäudesanierung durch. Der Abschluss dieser Modernisierungsmaßnahme erfolgt im Sommer 2014.

Weiterhin wird die Gesellschaft in 2014 als letzte Wertverbesserungsmaßnahme im Sanierungsgebiet „Soziale Stadt – Piusviertel“ die Aufwertung der Außenanlagen im Wohngebiet Keplerstraße/Kopernikusstraße vornehmen. Der Abschluss der umfangreichen Sanierungstätigkeit am gesamten Wohnungsbestand wird voraussichtlich noch in 2014 erfolgen.

Für die vorgenannten Modernisierungsmaßnahmen hat die Gesellschaft in 2014 insgesamt rund 2,5 Mio. Euro eingeplant.

## **5. Betreuungstätigkeit**

Die Gesellschaft hat in 2013 im Rahmen der **Verwaltungsbetreuung** für drei Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) insgesamt 145 Wohnungen und 99 Garagen verwaltet. Gleichzeitig wurden für Dritte 27 Wohnungen, 16 Garagen und Tiefgaragen-Stellplätze einschließlich vier oberirdischer Stellplätze, betreut.

Die Verwaltung der Eigentümerwohnanlage Herschelstraße 28 - 36 mit 113 Wohnungen und 66 Tiefgarageneinstellplätzen wurde seitens der Gesellschaft nicht über den erstmaligen Betreuungszeitraum von 2009 bis 2013 hinaus verlängert und endete zum 31.12.2013.

Seit 01.01.2002, dem Zeitpunkt der Verschmelzung mit der ehemaligen Bau- und Baulandbeschaffungsgesellschaft Ingolstadt mbH, verwaltet die Gesellschaft treuhänderisch das Gebäude Esplanade 29, den Sitz des städtischen Gesundheitsamtes. Der dazu abgeschlossene Mietvertrag mit der Stadt Ingolstadt war bis zum 31.12.2012 befristet und läuft in beiderseitiger Abstimmung ungekündigt weiter. Unverändert wurden im Geschäftsjahr 2013 die technischen Betreuungsleistungen der Gesellschaft innerhalb des Bürgerkonzerns der Stadt Ingolstadt weitergeführt. Neben der Baubetreuung für das neue Pflegeheim am Standort beim Ingolstädter Klinikum führte die Gesellschaft für die Heilig-Geist-Spital-Stiftung deren technischen Gebäudeunterhalt durch. Gleichfalls betreut die Gesellschaft die Liegenschaften des Peter-Steuart-Heims.

Im Zuge der Sanierungstätigkeit führt die Gesellschaft für die Stadt Ingolstadt Geschäftsbesorgungen in den Sanierungsgebieten „Soziale Stadt – Konradviertel und Augustinviertel“ durch. Hierfür bilden die ab 01.11.2006 für fünf Jahre abgeschlossenen Sanierungsträgerverträge die entsprechende Grundlage. Diese beiden Verträge wurden zwischenzeitlich bis einschließlich 31.12.2015 verlängert.

## **III. Wirtschaftliche Lage**

### **1. Ertragslage**

Der Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 3.015,9 wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftsergebnis geprägt. Gestiegene Personal- und Finanzierungskosten sowie höhere Abschreibungen konnten dadurch aufgefangen werden.

Die **Umsatzentwicklung** der Gesellschaft hat folgenden Verlauf genommen:

Die Umsatzerlöse (einschließlich der Bestandsveränderungen zu den noch abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten) sind in 2013 um TEUR 1.376,0 auf TEUR 37.119,1 angestiegen. Diese waren im Rahmen der Prognose 2013 mit ca. EUR 36,5 Mio. dargestellt worden. Der Anstieg beruht im Wesentlichen auf höheren Mieterlösen, insbesondere aufgrund von Mietpreisanpassungen sowie auf Sollmietenzugängen durch die Neubaubezüge. Die Ertragssituation entspricht im Rahmen der miethausrechtlichen und marktbedingten Beschränkungen insgesamt der erzielbaren Wirtschaftlichkeit des Miethausbesitzes.

Für erbrachte Eigenleistungen bei den Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen wurde eine Wertschöpfung von TEUR 1.005,0 (Vorjahr TEUR 1.182,3) aktiviert.

Die sonstigen betrieblichen Erträge verringerten sich im Geschäftsjahr 2013 um TEUR 298,5 auf TEUR 403,2. Dies ist im Wesentlichen auf einen im Vorjahr 2012 erzielten Verkaufserlös aus einem Garagengrundstück an der Liegnitzer Straße zurückzuführen. Im Geschäftsjahr waren keine Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen zu verzeichnen. Im Vorjahr betragen diese TEUR 14,1. Darüber hinaus sind Kostenerstattungen in Höhe von TEUR 127,9 (Vorjahr TEUR 115,2) für Sanierungsträgerleistungen in den Gebieten „Soziale Stadt Augustinviertel und Konradviertel“ enthalten. Die verschiedenen sonstigen Erträge sind im Vergleich zum Vorjahr von TEUR 46,3 um TEUR 183,8 auf insgesamt TEUR 230,1 gestiegen. Dies resultiert zum einen aus Zuschüssen für Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen an der Keplerstraße in Höhe von TEUR 125,0, zum anderen aus der Auflösung einer grundbuchrechtlich gesicherten Rentenschuld sowie aus dem Neuabschluss von Pachtverträgen für Plakatanschlagflächen.

Die Erhöhung bei den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung um TEUR 821,2 auf insgesamt TEUR 13.821,8 in 2013 ist insbesondere auf den Anstieg der Heizkosten um TEUR 587,0 auf TEUR 5.874,0 zurückzuführen. Die ferner enthaltenen Fremdkosten für Instandhaltungsmaßnahmen haben sich dagegen geringfügig um TEUR 6,6 auf TEUR 2.651,0 erhöht. Darüber hinaus ist ein Anstieg bei den Mietaufwendungen in Höhe von TEUR 125,7 zu verzeichnen. Dies ist im Wesentlichen auf das in 2013 angemietete Kundencenter in der Ingolstädter Innenstadt sowie auf Mietzahlungen für ein Parkhaus und für Hausgeldzahlungen zurückzuführen.

Die Personalkosten sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 322,7 auf TEUR 6.809,8 angestiegen. Dies beruht im Wesentlichen auf der höheren Zahl der Beschäftigten im Geschäftsjahr und im Vorjahr sowie den Tarifsteigerungen.

Die umfangreichen Neubau- sowie die restlichen Modernisierungsmaßnahmen bedingten einen Anstieg sowohl bei den Abschreibungen um TEUR 61,7 auf TEUR 7.336,3 als auch beim Zinsaufwand um TEUR 53,9 auf TEUR 4.878,7.

Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ sind um TEUR 120,7 auf insgesamt TEUR 1.749,1 gesunken. Sie umfassen gegenüber dem Vorjahr den bereits abgeschlossenen Beratungsaufwand zur Erstellung von Gebäudeenergiepässen, werden aber ergänzt durch höhere Abschreibungen auf Forderungen, einen Anstieg der Werbekosten und höheren Wartungskosten für EDV-Programme.

Nach Abzug der Steuern auf den Grundbesitz (Grundsteuer), der Kfz-Steuern sowie der Steuern vom Einkommen und Ertrag von zusammen TEUR 945,1 (Vorjahr TEUR 915,9) verbleibt schließlich ein Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2013 in Höhe von TEUR 3.015,9. Dieser war im Rahmen der Prognose 2013 mit ca. EUR 3,3 Mio. dargestellt worden.

Die zufrieden stellende Ertragssituation konnte gehalten werden.

## 2. Vermögenslage

Die Vermögenslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten folgendes Bild:

<b>Vermögensstruktur</b>	<u>2011</u> TEUR	<u>2012</u> TEUR	<u>2013</u> TEUR
Langfristiges Anlagevermögen	266.240,9	282.695,0	299.121,0
Verkaufsobjekte	1.838,9	1.838,9	1.838,9
Abgegrenzte Heiz-/Betriebskosten	8.400,7	8.453,0	8.878,9
Vorräte, Forderungen, Abgrenzungen	1.536,9	2.282,1	1.882,1
<u>Liquide Mittel</u>	<u>74,2</u>	<u>79,2</u>	<u>976,0</u>
Gesamtvermögen - Bilanzsumme	278.091,6	295.348,2	312.696,9

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr von TEUR 295.348,2 per Saldo um TEUR 17.348,7 auf insgesamt TEUR 312.696,9 investitionsbedingt erhöht.

Neben dem Zugang weiterer wohnungswirtschaftlicher EDV-Programme mit TEUR 29,4 und nach Abzug von Abgängen und der planmäßigen Abschreibung in Höhe von zusammen TEUR 46,0 ist die Bilanzposition „Immaterielle Vermögensgegenstände“ mit einem Restbuchwert von TEUR 130,9 in der Bilanz angesetzt.

Das Sachanlagevermögen stieg investitionsbedingt in 2013 um TEUR 16.436,6 (5,8%) auf TEUR 298.686,5. Den Investitionen von TEUR 25.203,9 stehen vereinnahmte Zuschüsse von TEUR 1.457,5, Abschreibungen von TEUR 7.290,3 sowie Abgänge mit Restbuchwerten von TEUR 19,5 gegenüber. Die Investitionen betreffen mit TEUR 15.038,3 Baumaßnahmen, mit TEUR 565,0 Planungs- und sonstige Bauvorbereitungskosten und mit TEUR 2.248,6 den Erwerb von Grundstücken und Bauten.

Die Verkaufsobjekte betreffen eine zum Verkauf bestimmte Tiefgarage mit 10 Stellplätzen sowie das aufgrund einer fiduziarischen Treuhänderschaft verwaltete und zum Verkauf bestimmte Grundstück Esplanade 29 (Gesundheitsamt). Demgegenüber stehen kurzfristige Verbindlichkeiten aus dem schuldrechtlichen Herausgabeanspruch an die Treugeber in Höhe von TEUR 1.463,7.

## 3. Finanzlage

### 3 a. Kapitalstruktur

Für die Kapitalstruktur der Gesellschaft ergibt sich folgendes Bild:

<b>Kapitalstruktur</b>	<u>2011</u> TEUR	<u>2012</u> TEUR	<u>2013</u> TEUR
Eigenmittel	69.140,4	72.398,0	75.413,9
Langfristiges Fremdkapital	161.085,5	168.523,5	177.936,5
Mittelfristiges Fremdkapital	16.789,6	16.826,8	27.600,0
Sonstiges kurzfristiges Fremdkapital	<u>31.076,1</u>	<u>37.599,9</u>	<u>31.746,5</u>
Gesamtkapital - Bilanzsumme	278.091,6	295.348,2	312.696,9

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Gesellschaft verfügt mit einem Eigenmittelanteil zum 31.12.2013 in Höhe von TEUR 75.413,9 und mit einer Quote von 24,12 % an der

Bilanzsumme über eine branchenübliche, angemessene Eigenkapitalausstattung. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen.

### 3 b. Finanzierung

Die Erhöhung des langfristigen Fremdkapitals resultiert korrespondierend aus Darlehensvalutierungen für die Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Der Mittelbedarf für die Investitionstätigkeit (TEUR 22.734,3) und für die planmäßigen Kredittilgungen (TEUR 4.332,0) konnte in Höhe von TEUR 10.234,4 über Zuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit gedeckt werden. Zur weiteren Finanzierung wurden Neukreditaufnahmen von TEUR 18.760,5 erforderlich. Der Kreditbestand stieg damit gegenüber dem Vorjahr um TEUR 13.396,7 auf TEUR 219.759,1.

### 3 c. Liquidität

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgungen in Höhe von TEUR 5.902,4, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit mit TEUR 22.734,3 und Abflüssen aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR 18.760,5 zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Zufluss von Zahlungsmitteln in Höhe von TEUR 1.928,5. Der zum 31.12.2013 verbleibende Finanzmittelbestand beträgt insgesamt TEUR 975,7.

Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist zufriedenstellend, es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen unverändert ausreichend Kreditlinien zur Verfügung. So war der bestehende Kreditrahmen in Höhe von TEUR 4.000,0 zum Bilanzstichtag 31.12.2013 nicht beansprucht.

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

## IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

<b>Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</b>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>
Gesamtkapitalrentabilität in %	2,17	2,74	2,52
Eigenkapitalquote in %	24,86	24,51	24,12
Eigenkapitalrentabilität in %	1,94	4,60	4,00
Durchschnittliche Wohnungsmiete in EUR/m <sup>2</sup> /mtl.	4,31	4,43	4,50
Mietausfallquote in %	1,52	1,03	1,37
Leerstandsquote in % (Abbruch, Sanierung)	0,50	0,00	0,33
Fluktuationsquote in %	6,45	4,92	5,27
Instandhaltungskosten in EUR je m <sup>2</sup> Mietfläche	13,46	10,98	11,66

## Organisationsstruktur

(Stand jeweils zum 31.12.)	2012		2013	
	gesamt	davon Teilzeit	gesamt	davon Teilzeit
Verwaltungsangestellte	71	13	70	16
Beschäftigte in Regiebetrieben	58	2	61	2
Hauptamtliche Beschäftigte zuzüglich	129	15	131	18
Geringfügig Beschäftigte und Mitarbeiter für „Soziale Stadt“	37	34	36	34
Gesamt	*166	49	*167	52

(\* in der Gesamtanzahl sind 4 Arbeitnehmer enthalten, die sich in der Freistellungsphase der Altersteilzeit befinden)

## Umweltaspekte

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

Der Gesellschaft gelingt es seit Jahren, den mit der seit dem 01. Oktober 2009 geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 geforderten Jahresprimärenergiebedarf bei Neubaumaßnahmen um zirka 30 Prozent zu unterbieten. Nunmehr wurde seitens des Gesetzgebers im Zuge des Klimaschutzes die Neugestaltung dieser Energieeinsparverordnung (EnEV) ab Mai 2014 vorgenommen. Damit liegen die erneut reduzierten Energiebedarfszahlen im Bereich derjenigen Werte, die von der Gesellschaft bislang bereits auf freiwilliger Basis umgesetzt wurden.

Im Rahmen der Förderung von zusätzlichen Arbeitsplätzen aus Mitteln des Bundes und des Europäischen Sozialfonds (ESF) hat sich die Gesellschaft am Projekt „Bürgerarbeit“ beteiligt. Für den Zeitraum vom 01.08.2011 bis 31.07.2014 wurde der Einsatz von sechs Bürgerarbeitsplätzen zugunsten der Maßnahme „Aktiv für schönes Wohnen“ bewilligt. Ziel dieser Vereinbarung ist neben der Verschönerung der Hauszugangswege mittels gärtnerischer Maßnahmen die umfassende Beratung der Mieterhaushalte zu allen Fragen der Müllvermeidung, Mülltrennung und Müllentsorgung.

## C. Nachtragsbericht

Nach dem 31.12.2013 ergaben sich keine Ereignisse von besonderer Bedeutung über die gemäß § 289 Abs. 2 HGB berichtet werden muss.

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

### **I. Prognosebericht**

Die sich stabilisierenden Finanzmärkte und der prognostizierte weitere Aufschwung in Verbindung mit einem verhaltenen Inflationsanstieg im Jahr 2014 lassen positive Prognosen für die gesamte Wirtschaft und den Arbeitsmarkt zu.

Für die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft sind diese Aussichten in Verbindung mit der zunehmenden Attraktivität des Großraums Ingolstadt Anlass, mit der eingeschlagenen Neubaustrategie fortzufahren, da insbesondere eine hohe Zuwanderung für Verknappung von Wohnraum sowie zu steigenden Immobilienpreisen und Wohnungsmieten gesorgt hat.

Zur Entspannung dieser Situation hat die Stadt Ingolstadt deshalb bereits im Jahr 2010 ein Baulandentwicklungsprogramm zur kurzfristigen Bereitstellung von Wohnbauflächen auf den Weg gebracht. Innerhalb dieser Zielsetzung setzt die Stadt Ingolstadt neben dem Ausweis neuer Baugebiete im Rahmen einer ressourcenschonenden Wohn- und Siedlungsentwicklung vermehrt auch auf die Innenentwicklung durch das Schließen vorhandener Baulücken und die Bebauung für den Wohnungsbau geeigneter Restflächen.

Gleichzeitig hatte die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt im Jahr 2011 ein differenziertes Neubauprogramm mit insgesamt rund 400 Mietwohnungen aufgelegt. Unter dem Motto „Weniger reden, mehr handeln“ wird deshalb in 2014 im Rahmen eines Sofortprogramms mit dem Bau von weiteren, zusätzlichen 190 öffentlich geförderten Mietwohnungen auf einem neu erworbenen Grundstück an der Peisserstraße begonnen werden. Darüber hinaus hat sich die Gesellschaft bis zum Jahr 2020 zum Ziel gesetzt, die bereits auf den Weg gebrachte Ausweitung des eigenen Wohnungsbestandes von derzeit rund 6.600 Einheiten auf künftig 7.500 attraktive und bezahlbare Mietwohnungen durchzuführen.

Zusätzlich zu den eigenen Bauaktivitäten trägt die aktuelle, umfangreiche Bautätigkeit insbesondere durch private Bauherren und gewerbliche Bauträger sowie der Ausweis neuer Baugebiete durch die Stadt Ingolstadt zur deutlichen Angebotsvergrößerung am Ingolstädter Wohnungsmarkt bei und lässt nach Einschätzung der Gesellschaft bereits heute die gewünschte Entspannung am Ingolstädter Immobilienmarkt erkennen.

Für das Geschäftsjahr 2014 rechnet die Gesellschaft aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung in der Region mit einem Jahresüberschuss von rund TEUR 3.100,00 bei einem leichten Umsatzwachstum von rund 4 %.

## **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.

### Liquiditätsrisiko

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

### Risiko von Baupreissteigerungen

Der Wohnungsneubau profitiert gegenwärtig davon, dass Wohnimmobilien infolge der Finanzkrise als weitgehend sichere und werterhaltende Kapitalanlage gelten. Aufgrund der hohen Kapazitätsauslastungen und der vollen Auftragsbücher waren deshalb im Geschäftsjahr 2013 wie auch schon im Vorjahr insbesondere bei den Rohbaugewerken deutliche Baupreissteigerungen zu verzeichnen. Diese Baukostensteigerungen können möglicherweise nur zum Teil über höhere Anfangsmieten abgedeckt werden und schwächen dadurch die Eigenfinanzierungskraft des Unternehmens.

### Negatives Zinsänderungsrisiko

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

Derzeit konzentriert sich der verstärkte Wohnungsneubau nur auf einige Wachstumsregionen und dort auf die Kernstädte. Diese Entwicklung verlangt insbesondere für Ingolstadt als stark prosperierende bayerische Großstadt angesichts eines angespannten Wohnungsmarktes deutlich mehr Anstrengungen beim Wohnungsneubau als bisher.

Vor diesem Hintergrund und angesichts der enormen Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum stellt das vereinbarte, differenzierte Neubauprogramm mit rund 750 Mietwohnungen eine Herausforderung an die personelle und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Unternehmens dar. Die Gesellschaft ist sich daher ihrer unternehmerischen Verantwortung bewusst. Im Rahmen seines zielgerichteten, nachhaltigen Handelns legt das Unternehmen großes Augenmerk darauf, die Aspekte der sozialen Verpflichtung mit den ökonomischen Erfordernissen und den ökologischen Anforderungen sowie dem baukulturellen Auftrag ausgewogen zu berücksichtigen.

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

## **III. Chancenbericht**

Die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem im preisgünstigen Segment – ist auf dem Ingolstädter Wohnungsmarkt nach wie vor sehr groß. Das wird durch die hohe Zahl von mehr als 2.000 wohnungssuchenden Haushalten bestätigt.

Die positive Bevölkerungsentwicklung in Ingolstadt wird laut Prognosen renommierter Institute auch in den nächsten Jahren weiter anhalten, so dass mit einer ungebrochen hohen Nachfrage nach attraktivem Wohnraum gerechnet werden kann. Weitere grundlegende



Faktoren, die den Wohnungsmarkt beeinflussen, sind der demografische Wandel und sich verändernde Strukturen, wie z. B. eine Zunahme von Single-Haushalten. Vor allem eine steigende Zahl von einkommensschwächeren Haushalten, Alleinerziehenden und älteren Personen sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen.

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

Dazu hat die Gesellschaft bereits in den vergangenen zwölf 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.

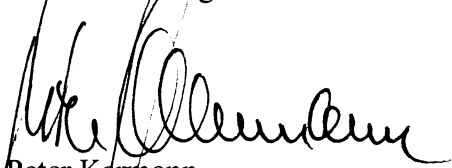
#### **IV. Gesamtaussage**

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

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

Ingolstadt, den 31. März 2014

Gemeinnützige Wohnungsbau-  
Gesellschaft Ingolstadt GmbH



Peter Karmann  
Geschäftsführer

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS**

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Ingolstadt, den 27. Mai 2014

KT Kastl & Teschke GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Steuerberatungsgesellschaft



Dipl.-Kfr. Tanja Teschke

Wirtschaftsprüferin



Dipl.-Kfm. Dieter Kastl

Wirtschaftsprüfer





## Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2013

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2013 die ihm durch Gesetz und Satzung 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 Wohnungsbau-Gesellschaft Ingolstadt GmbH berichten lassen. Gegenstände der regelmäßigen mündlichen und schriftlichen Berichterstattungen waren neben der Gesamtlage des Unternehmens auch Einzelfragen von größerer Bedeutung. Schwerpunkte der Beratungen waren die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens sowie die Investitions-, Finanz-, Vermögens-, Liquiditäts- und Ertragslage.

Zudem hat sich der Aufsichtsrat in einer gemeinsamen Rundfahrt selbst vom ordentlichen Zustand der gesellschaftseigenen Wohngrundstücke in Kenntnis gesetzt.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden in sechs Sitzungen die erforderlichen Beschlüsse stets einstimmig gefasst. Der Aufsichtsrat hat sich in den Sitzungen von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. In der im Zusammenhang mit der Aufsichtsratssitzung am 18. Juni 2013 abgehaltenen Gesellschafterversammlung wurde der Jahresabschluss 2012 festgestellt und die Organe entlastet.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 und der Lagebericht für 2013 wurden von der Ingolstädter Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und Steuerberatungsgesellschaft KT Kastl & Teschke GmbH & Co. KG geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Auftragsgemäß umfasste die Prüfung auch die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Haushaltsgrundsätzegesetz. Der Aufsichtsrat hat das Prüfungsergebnis in seiner Sitzung vom 24.06.2014 vom Abschlussprüfer entgegengenommen.

Nach eigener Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen.

Er schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresabschluss zum 31.12.2013 festzustellen und den Lagebericht 2013 zu genehmigen. Der Aufsichtsrat schlägt entsprechend dem Vorschlag der Geschäftsführung vor, den Bilanzgewinn von Euro 2.714.330,91 den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Der Aufsichtsrat spricht der Geschäftsleitung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gemeinnützigen Wohnungsbau-Gesellschaft Ingolstadt GmbH seinen Dank und die Anerkennung für die vorbildlich geleistete Arbeit im Berichtsjahr 2013 aus.

Ingolstadt, den 24. Juni 2014

Der Aufsichtsratsvorsitzende

Dr. Christian Lösel  
Oberbürgermeister