

**Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH**  
**Bilanz zum 31. Dezember 2017**

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

Entgeltlich erworbene Software

136.398,68 174.165,79

**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. Geleistete Anzahlungen

347.893.548,76 324.005.985,26  
6.898.890,07 7.023.698,03  
13.237.086,12 14.759.708,00  
430.510,15 406.969,13  
1.622.952,85 1.460.948,76  
7.634.857,57 18.385.331,59  
0,00 512.000,00

377.717.845,52 366.554.640,77

**III. Finanzanlagen**

Sonstige Ausleihungen

193.838,40 169.942,18

378.048.082,60 366.898.748,74

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

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

1.838.888,89 1.838.888,89  
10.113.390,31 9.784.418,75  
53.148,23 61.010,16

12.005.427,43 11.684.317,80

**II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

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

136.671,21 103.544,18  
431.455,97 449.558,02  
47.079,60 135.198,43  
180.408,06 356.406,57

davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr

18.472,06

(18.418,70)

795.614,84 1.044.707,20

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

5.932.012,36 551.327,64

18.733.054,63 13.280.352,64

**C. Rechnungsabgrenzungsposten**

1. Geldbeschaffungskosten
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten

184.552,85 170.992,11  
364.463,61 381.941,50

549.016,46 552.933,61

**Bilanzsumme**

397.330.153,69 380.732.034,99

**Passivseite****A. Eigenkapital****I. Gezeichnetes Kapital**

Nennbetrag eigener Anteile  
Ausgegebenes Kapital

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

30.328.731,00 30.328.731,00

**II. Gewinnrücklagen**

1. Satzungsmäßige Rücklage
2. Andere Gewinnrücklagen

8.113.471,49 7.594.617,49  
46.708.645,11 43.484.047,55

54.822.116,60 51.078.665,04

**III. Bilanzgewinn**

4.669.685,98 3.224.597,56

89.820.533,58 84.631.993,60

**B. Rückstellungen**

1. Steuerrückstellungen
2. Sonstige Rückstellungen

148.838,00 36.008,00  
3.207.510,17 3.787.977,87

3.356.348,17 3.823.985,87

**C. Verbindlichkeiten**

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
3. Erhaltene Anzahlungen
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
6. Sonstige Verbindlichkeiten

223.212.017,52 212.394.225,26  
63.375.131,94 61.268.380,71  
12.454.585,09 13.363.605,19  
57.824,48 56.178,49  
2.765.355,66 2.842.461,82  
1.713.287,18 1.780.186,13

davon aus Steuern

177.630,86

(237.484,97)

303.578.201,87 291.705.037,60

**D. Rechnungsabgrenzungsposten**

575.070,07 571.017,92

**Bilanzsumme**

397.330.153,69 380.732.034,99

## Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	43.800.840,95		40.850.646,93
b) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	502.130,05		629.186,75
c) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	75.010,61		116.236,74
		44.377.981,61	41.596.070,42
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		328.971,56	538.128,06
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.990.275,19	1.945.214,36
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.054.990,94	536.850,36
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		15.964.240,97	15.893.042,37
<b>Rohergebnis</b>		<b>31.787.978,33</b>	28.723.220,83
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.926.775,21		6.603.659,13
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.922.481,53		1.825.863,26
		8.849.256,74	8.429.522,39
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		10.539.996,55	9.856.012,44
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.441.952,45	1.997.892,53
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		924,34	952,26
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2,26	45,11
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.558.451,89	4.793.489,32
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung	4.077,26		(7.702,72)
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		188.941,07	40.964,00
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>5.210.306,23</b>	3.606.337,52
14. Sonstige Steuern		21.766,25	23.451,34
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>5.188.539,98</b>	3.582.886,18
<b>16. Einstellung in satzungsmäßige Rücklagen</b>		518.854,00	358.288,62
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>4.669.685,98</b>	3.224.597,56

# Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

## Anhang für das Geschäftsjahr 2017

---

### 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 271,2 (Vorjahr TEUR 252,9). 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 Außenlagen 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 zur Wohnumfeldverbesserung in Höhe von TEUR 2.980,9 (Vorjahr TEUR 465,6) wurden im Geschäftsjahr 2017 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 0,15 netto nicht überstiegen. Für Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten netto mehr als TEUR 0,15 und bis zu TEUR 1,0 betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst und anschließend im Anlagespiegel als Abgang dargestellt.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und die anderen Vorräte sind zu Einstands- bzw. Herstellungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips aktiviert. Für den Heizölbestand wurde das Verbrauchsfolgeverfahren „first-in-first-out“ angewendet. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bilanziert. Im Hinblick auf das latente Ausfallrisiko wurden bei Forderungen aus Vermietung nach erfolgter Einzelwertberichtigung zusätzlich 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 Verlustvorträge. Die aktiven Latenzen überwiegen die passiven Latenzen. Von dem Aktivierungswahlrecht nach § 274 Abs. 1. S. 2 HGB wurde kein Gebrauch gemacht.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe der voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbeträge. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst. Die Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen wurde nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung eines Zinssatzes von 1,43% ermittelt. Weiterhin werden die Richttafeln von Dr. Klaus Heubeck, sowie ein Anwartschaftstrend von 2,5% p.a. zu Grunde gelegt. Mit den sonstigen Rückstellungen wird allen erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen passiviert.

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

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

Die Entwicklung des Anlagevermögens wird im beigefügten Anlagenspiegel dargestellt.

**Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH**  
**Anlagenpiegel zum 31. Dezember 2017**

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen						Restbuchwerte am Ende des Geschäftsjahres	Restbuchwerte am Ende des Vorjahres
	Anfangsstand	Zugang	Zuschüsse	Abgang	Umbuchungen	Endstand	Anfangsstand	Zuschreibung	Abschreibung des Geschäftsjahres	kumulierte Abschreibungen auf in Spalte 3 ausgewiesene Abgänge (-)	kumulierte Abschreibung auf in Spalte 4 ausgewiesene Umbuchungen (+) (-)	Endstand		
		(+)	(-)	(-)	(+/-)		(+)	(+)						
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>														
Entgeltlich erworbene Software	818.159,82	23.954,88	0,00	88.395,88	0,00	753.718,82	643.994,03	0,00	61.715,99	88.389,88	0,00	617.320,14	136.398,68	174.165,79
<b>Sachanlagen</b>														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	497.143.027,19	2.933.892,22	2.502.900,00	1.715.362,06	34.235.234,96	530.093.892,31	173.137.041,93	0,00	9.677.721,92	628.830,82	14.410,52	182.200.343,55	347.893.548,76	324.005.985,26
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.781.098,51	238.079,53	0,00	0,00	-154.460,70	8.864.717,34	1.757.400,48	0,00	222.837,31	0,00	-14.410,52	1.965.827,27	6.898.890,07	7.023.698,03
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	14.759.708,00	2.362.271,45	0,00	0,00	-3.884.893,33	13.237.086,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.237.086,12	14.759.708,00
Technische Anlagen und Maschinen	498.727,59	57.940,43	0,00	2.095,86	0,00	554.572,16	91.758,46	0,00	34.398,41	2.094,86	0,00	124.062,01	430.510,15	406.969,13
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.258.036,14	560.203,58	0,00	234.865,52	0,00	3.583.374,20	1.797.087,38	0,00	398.177,49	234.843,52	0,00	1.960.421,35	1.622.952,85	1.460.948,76
Anlagen im Bau	18.385.331,59	19.578.833,26	478.000,00	167.426,35	-29.683.880,93	7.634.857,57	0,00	0,00	145.145,43	145.145,43	0,00	0,00	7.634.857,57	18.385.331,59
Geleistete Anzahlungen	512.000,00	0,00	0,00	0,00	-512.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	512.000,00
	543.337.929,02	25.731.220,47	2.980.900,00	2.119.749,79	0,00	563.968.499,70	176.783.288,25	0,00	10.478.280,56	1.010.914,63	0,00	186.250.654,18	377.717.845,52	366.554.640,77
<b>Finanzanlagen</b>														
Sonstige Ausleihungen	169.942,18	85.000,00	0,00	61.103,78	0,00	193.838,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	193.838,40	169.942,18
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	544.326.031,02	25.840.175,35	2.980.900,00	2.269.249,45	0,00	564.916.056,92	159.842.688,33	0,00	10.539.996,55	1.099.304,51	0,00	186.867.974,32	378.048.082,60	366.898.748,74

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

Gegenüber Gesellschaftern bestehen Forderungen aus Betreuungstätigkeit in Höhe von TEUR 171,7 (Vorjahr: TEUR 63,7) und Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 27,9 (Vorjahr: TEUR 28,6).

In den sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen TEUR 2.059,3 (Vorjahr TEUR 2.550,0), Rückstellungen für übrige Personalkosten in Höhe von TEUR 572,5 (Vorjahr TEUR 546,3), Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung in Höhe von TEUR 250,0 (Vorjahr TEUR 302,8), für Altersteilzeit in Höhe von TEUR 76,7 (Vorjahr TEUR 131,5) sowie Rückstellungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von TEUR 114,6 (Vorjahr TEUR 112,9) enthalten.

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

Position	Vorjahr EURO	Geschäftsjahr EURO
	31.12.2016	31.12.2017
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	70.643.699,14	64.720.752,08
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	44.437.057,96	54.844.655,75
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.770,50	25.508,93
Sonstige Verbindlichkeiten	1.225.178,33	1.221.212,37
<b>Gesamt:</b>	<b>116.309.705,93</b>	<b>120.812.129,13</b>



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

Verbindlichkeiten		insgesamt	Davon				
			Restlaufzeit			gesichert	
			bis zu 1 Jahr  EURO	über 1 Jahr  EURO	davon über 5 Jahre  EURO	EURO	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	GJ	223.212.017,52	5.031.462,62	218.180.554,90	198.917.108,97	222.736.125,82	GPR*
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Vorjahr</i>	<i>VJ</i>	<i>(212.394.225,26)</i>	<i>(4.524.184,05)</i>	<i>(207.870.041,21)</i>	<i>(190.533.471,39)</i>	<i>(212.011.200,03)</i>	<i>GPR*</i>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	GJ	63.375.131,94	45.382.169,72	17.992.962,22	15.266.047,96	14.580.495,26	GPR*
<i>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern Vorjahr</i>	<i>VJ</i>	<i>(61.268.380,71)</i>	<i>(44.336.212,27)</i>	<i>(16.932.168,44)</i>	<i>(15.376.714,31)</i>	<i>(10.125.566,26)</i>	<i>GPR*</i>
Erhaltene Anzahlungen	GJ	12.454.585,09	12.454.585,09	0,00	0,00	0,00	
<i>Erhaltene Anzahlungen Vorjahr</i>	<i>VJ</i>	<i>(13.363.605,19)</i>	<i>(13.363.605,19)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	GJ	57.824,48	14.637,90	43.186,58	0,00	0,00	
<i>Verbindlichkeiten aus Vermietung Vorjahr</i>	<i>VJ</i>	<i>(56.178,49)</i>	<i>(12.484,70)</i>	<i>(43.693,79)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	GJ	2.765.355,66	2.765.355,66	0,00	0,00	0,00	
<i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Vorjahr</i>	<i>VJ</i>	<i>(2.842.461,82)</i>	<i>(2.842.461,82)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	
Sonstige Verbindlichkeiten	GJ	1.713.287,18	1.713.287,18	0,00	0,00	0,00	
<i>Sonstige Verbindlichkeiten Vorjahr</i>	<i>VJ</i>	<i>(1.780.186,13)</i>	<i>(1.780.186,13)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	
<b>Gesamtbetrag</b>		<b>303.578.201,87</b>	<b>67.361.498,17</b>	<b>236.216.703,70</b>	<b>214.183.156,93</b>	<b>237.316.621,08</b>	

\* GPR = Grundpfandrechte

## Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsätze gliedern sich im Geschäftsjahr 2017 nach § 285 Nr. 4 HGB wie folgt: Hausbewirtschaftung TEUR 43.800,8 (Vorjahr TEUR 40.850,6), Betreuungstätigkeit TEUR 502,1 (Vorjahr TEUR 629,2) und Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen TEUR 75,0 (Vorjahr TEUR 116,2).

Außerhalb der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit wurde das Ergebnis im Geschäftsjahr durch Anlagenabgangsgewinne in Höhe von TEUR 866,8 (Vorjahr TEUR 376,5) und Anlagenabgangsverluste von TEUR 22,3 (Vorjahr TEUR 32,2) beeinflusst.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 30,3 (Vorjahr TEUR 12,8) enthalten.

In der Position Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung sind im Geschäftsjahr TEUR 516,3 (Vorjahr TEUR 493,1) an Kosten für Altersversorgung enthalten.

Im Geschäftsjahr 2017 sind in den „Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen“ TEUR 145,1 an außergewöhnlichen Abschreibungen enthalten. Die Abschreibungen fielen in der Position „Anlagen im Bau“ an und resultieren aus Planungskosten für Objekte, welche nicht realisiert werden.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthalten solche an Gesellschafter in Höhe von TEUR 2.218,7 (Vorjahr TEUR 2.518,4).

Die umlagefähige Grundsteuer mit TEUR 982,7 (Vorjahr TEUR 938,4) wird in der Position Aufwand für Hausbewirtschaftung und nicht unter den sonstigen Steuern ausgewiesen.

## Sonstige Angaben

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

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

Ab dem Jahr 2004 wurden zins- und tilgungsfreie Darlehen in Höhe von TEUR 37,8 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 40.080,9 (Vorjahr TEUR 40.647,6). Davon entfallen auf die Gesellschafterin Stadt Ingolstadt TEUR 27.182,0 (Vorjahr TEUR 27.574,7). Im kommenden Geschäftsjahr sind Erbbauzinsen von TEUR 753,9 zu leisten.

Die Gesellschaft ist aufgrund der begonnenen Investitionen und der daraus sich ergebenden Folgeinvestitionen in den Bestand finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 19.015,5 eingegangen.

### Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das vom Abschlussprüfer für Abschlussprüfungsleistungen für das Geschäftsjahr 2017 berechnete Gesamthonorar beträgt TEUR 29,5 (Vorjahr TEUR 26,5).



## Belegschaft

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2017 durchschnittlich 119 Arbeitnehmer in Vollzeit und 55 Mitarbeiter in Teilzeit sowie 7 Auszubildende.

## Aufsichtsrat

Vorsitzender Dr. Christian Lösel	Oberbürgermeister der Stadt Ingolstadt
Stellvertretende Vorsitzende Albert Wittmann Johann Stachel	Bürgermeister der Stadt Ingolstadt Spenglermeister, Gas- und Wasser-instalateurmeister
Franz Eisenmann Brigitte Fuchs Christina Hofmann Petra Kleine Thomas Thöne Stephan Bock	Steuerberater Stadträtin, Hausfrau Stadträtin, Lehrerin Stadträtin, selbständig Stadtrat, Konfliktberater, Mediator Geschäftsführer Audi Immobilien Verwaltung GmbH (ab 01.03.2017)
Dietrich Braßler Jürgen Wittmann	Bereichsleiter Finanzen AUDI AG (bis 28.02.2017) Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Ingolstadt Eichstätt (ab 01.03.2017)
Dieter Seehofer	Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Ingolstadt Eichstätt (bis 28.02.2017)

Die Bezüge des Aufsichtsrates betragen im Geschäftsjahr 2017 TEUR 40,3.

## Geschäftsführung

Peter Karmann, Betriebswirt

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

## Nachtragsbericht

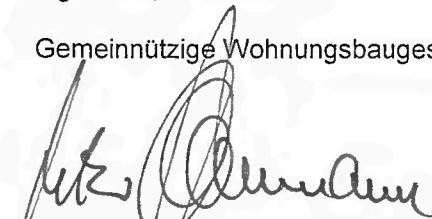
Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

## Ergebnisverwendung

Es wird vorgeschlagen den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2017 von EURO 4.669.685,98 den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Ingolstadt, 30. März 2018

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH



Peter Karmann  
Geschäftsführer

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

**Lagebericht**

**für das Geschäftsjahr 2017**

Gliederung:

- A. Gesellschafterstruktur und Aufgaben des Unternehmens**
- B. Wirtschaftsbericht**
  - I. Branchenbezogene Rahmenbedingungen
  - II. Geschäftsverlauf
    - 1. Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbesitzes
    - 2. Bestandsveränderungen in 2017
    - 3. Neubautätigkeit
    - 4. Modernisierungstätigkeit
    - 5. Betreuungstätigkeit
    - 6. Gesamtschau
  - III. Wirtschaftliche Lage
    - 1. Ertragslage
    - 2. Vermögenslage
    - 3. Finanzlage
      - a. Kapitalstruktur
      - b. Finanzierung
      - c. Liquidität
  - IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
- C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht**
  - I. Prognosebericht
  - II. Risikobericht
    - 1. Risikomanagementsystem
    - 2. Risiken
  - III. Chancenbericht
  - IV. Gesamtaussage

## A. Gesellschafterstruktur und Aufgaben des Unternehmens

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

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

Die Aufgabenfelder des Unternehmens umfassen folgende Kernbereiche:

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

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

## B. Wirtschaftsbericht

### I. Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Der Wohnungsbau in **Deutschland** konnte den bereits in 2009 begonnenen und bis 2016 anhaltenden positiven Trend im Berichtsjahr 2017 nicht weiter fortsetzen. Von Januar bis Dezember 2017 wurde der Bau von 348.128 Wohnungen genehmigt und zählte damit um 7,3 % oder 27.260 Wohnungen weniger als im Jahr 2016.

Konträr hierzu ist in **Bayern** entsprechend den aktuellen Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung ein weiterer Anstieg bei den Wohnungsbaugenehmigungen festzustellen. In 2017 wurden Baugenehmigungen für 74.981 neue Wohnungen erteilt, das sind 0,5 % mehr als im Vorjahr 2016 mit 74.598 genehmigten neuen Wohnungen.

Innerhalb der **Region 10** konnte ein Rückgang bei den Baugenehmigungen für neue Wohnungen verzeichnet werden. Mit 4.313 Baugenehmigungen in 2017 lag dieser Wert um insgesamt 339 Einheiten unter dem Vorjahreswert mit 4.652 Baugenehmigungen.

Während in den umliegenden Landkreisen Eichstätt, Neuburg und Pfaffenhofen ein 15,1 %iger Anstieg auf 2.984 Genehmigungen zu verzeichnen war, fiel in **Ingolstadt** in 2017 die Zahl der Baugenehmigungen von 2.059 Genehmigungen aus dem Vorjahr 2016 um ca. 35 % auf 1.329 Baugenehmigungen in 2017. Die Baufertigstellungen erreichten in 2017 den Wert von 1.050 Einheiten gegenüber 1.477 fertiggestellten Wohnungen im Vorjahr.

Trotzdem herrscht in Ingolstadt immer noch ein angespannter Wohnungsmarkt vor; die nach wie vor hohen Bauaktivitäten tragen jedoch allmählich zur Marktentspannung bei.

Unverändert wie auch schon in den Vorjahren 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 31.12.2017 mittlerweile exakt 136.454 Einwohner aus. Gegenüber 135.126 gemeldeter Personen zum Vorjahreszeitpunkt bedeutet dies einen Nettozuwachs von mehr als 1.300 Neubürgern.

Dieser Zuwachs spiegelt sich auch in den rund 3.000 vorgemerkten Wohnungsinteressenten bei der Gesellschaft wieder. Davon verfügen rund 1.300 Antragsteller über einen Wohnberechtigungsschein und suchen insbesondere nach preisgünstigem Wohnraum.

Die aufgezeigte starke Nachfrage spiegelt sich in einem hohen Mietpreisniveau wider. Alle Mietmarktsegmente verzeichnen erneut 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>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>
Mietwohnungen	6.812	7.016	7.172
davon			
öffentlich gefördert	3.702	3.810	3.933
freifinanziert	3.110	3.206	3.239
Wohnplätze für Studenten	26	26	26
gewerbliche Einheiten	78	84	87
Garagen und Tiefgaragenplätze	2.969	3.125	3.190
oberirdische Stellplätze	2.035	2.017	1.986
Gesamtmietfläche in m <sup>2</sup>	438.276	454.563	465.098

Mit insgesamt 7.172 Mietwohnungen ist die Gesellschaft größter Wohnungsanbieter in Ingolstadt. Die Vergabe der 3.933 preisgebundenen Mietwohnungen erfolgt durch die Gesellschaft in enger Abstimmung mit dem städtischen Wohnungsamt. Daneben verfügt das Unternehmen über 3.239 nicht preisgebundene Wohnungen, die ohne Zugangsbeschränkungen angemietet werden können.

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

### 2. Bestandsveränderungen in 2017

Die Gesellschaft bewirtschaftet zum Stichtag 31.12.2017 insgesamt 7.172 Mietwohnungen. Gegenüber dem Vorjahresendbestand mit 7.016 Wohnungen hat sich der Bestand per Saldo um 156 Einheiten erhöht.

Folgende Veränderungen wurden vorgenommen:

Wohnungseinheiten (WE) zum 31.12.2016			7.016 WE
abzüglich			
Bestandsminderung wegen	Verkauf Kurt-Huber-Straße 1c, 7b	2 WE	
	Verkauf Neugasse 2a, 2b	4 WE	
	Entmietung Stargarder Straße 15 – 17	7 WE	
	Entmietung Stargarder Straße 21	10 WE	
	Entmietung Richard-Strauss-Str. 28	1 WE	
	Wohnungszusammenlegung Goldknopfgasse 2	1 WE	
	Umnutzung Hinterangerstraße 2 zugunsten Großtagespflegen	2 WE	- 27 WE
zuzüglich			
Bestandsmehrung wegen	Zuerwerb Ingolstadt-Mailing Kita Regensburger Straße	3 WE	
Neubaubezüge	Peisserstraße/Breslauer Straße 2. Bauabschnitt	80 WE	
	Goethestraße, Fahrradfreundliches Wohnen (X. Bauabschnitt)	45 WE	
	Wohnanlage „An der Donau“ VI. Neubauabschnitt	55 WE	+ 183 WE
Wohnungsendbestand zum 31.12.2017			<u>7.172 WE</u>

#### Bestandsminderung

Den Mietern der 12 Reihenhäuser an der Kurt-Huber-Straße 1a bis 9d waren im Rahmen einer Sonderaktion die von ihnen bewohnten Gebäude zum Kauf angeboten worden. Von diesem Angebot hatten in 2017 weitere zwei Mieter Gebrauch gemacht, so dass bisher insgesamt acht Reihenhäuser an die bisherigen Mieter verkauft werden konnten. Die vier restlichen Reihenhäuser befinden sich noch im Eigentum der Gesellschaft.

Ebenfalls verkauft wurden mit Verkaufsurkunde vom 30.09.2016 die beiden Reihenhäuser Neugasse 2a und 2b mit zusammen vier Mietwohnungen an die Waisenhausstiftung Ingolstadt, wobei der Übergang von Nutzen und Lasten und damit auch die Bestandsminderung erst zum 01.01.2017 erfolgte.

Die Gesellschaft hatte in der Mieterversammlung vom 29.10.2015 bekanntgegeben, dass die beiden Bestandsgebäude Stargarder Straße 15, 15a, 17 und Stargarder Straße 19, 21 mit zusammen 40 Mietwohnungen abgebrochen werden, um an gleicher Stelle ca. 161 neue öffentlich geförderte Mietwohnungen errichten zu können. Im Zuge der Umsetzung sind bereits in 2016 22 und in 2017 weitere 17 Mietparteien ausgezogen. Lediglich eine noch verbliebene Mietpartei konnte erst im Jahr 2018 zum Auszug bewegt werden.

Ebenfalls zur Entmietung steht der mit Kaufurkunde vom 09.12.2015 erworbene Gebäudekomplex mit zwei Mietwohnungen an der Richard-Strauss-Straße 26 und 28 an. Hier konnte in 2017 eine Mieterin umgesetzt werden, die Umsetzung der zweiten Mietpartei erfolgte Anfang 2018. Durch die Zusammenlegung von Studentenzimmern in der Goldknopfgasse 2 ergab sich eine Reduzierung der Wohnungszahl um eine Einheit. Nachfragebedingt erfolgte zum Zeitpunkt des Neubezugs im Gebäude Hinterangerstraße 2 die Umwidmung und damit der Abgang von zwei Mietwohnungen zugunsten von zwei Großtagespflegestellen.



Bestandsmehrung

Die Gesellschaft konnte im Geschäftsjahr 2017 planmäßig den Bau von 180 Mietwohnungen fertigstellen. Während die 55 Wohnungen der Wohnanlage „An der Donau“ im Rahmen des für jedermann zugänglichen, freifinanzierten Wohnungssegments errichtet wurden, betreffen die 80 Mietwohnungen des 2. Bauabschnitts der Wohnanlage Peisserstraße und Breslauer Straße sowie die 45 Neubauwohnungen des X. und letzten Bauabschnitts an der Goethestraße öffentlich geförderte Mietwohnungen zugunsten von Wohnungsinteressenten, die einen Wohnberechtigungsschein (WBS) vorweisen können.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 04.08.2017 hat die Gesellschaft von der Stadt Ingolstadt die Liegenschaft in Ingolstadt-Mailing, Regensburger Straße 205, mit drei Mietwohnungen und einer Kinderbetreuungseinrichtung mit dem Ziel des Abbruchs und der Neubebauung erworben.

Der Zugang bei den gewerblichen Einheiten betrifft im Wesentlichen die Mehrung von Gewerberäumen zugunsten von Kinderbetreuungseinrichtungen (Kita Mailing und zwei Großtagespflegestellen in der Hinterangerstraße).

**3. Neubautätigkeit**

Derzeit weist die aktuelle Vormerkliste rund 3.000 Mietinteressenten auf, wobei ca. 20 % als besonders dringliche Fälle einzustufen sind.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hatte auf die starke Nachfrage nach Wohnungen in Ingolstadt in der Vergangenheit wiederholt reagiert und auch aufgrund der äußerst niedrigen Kündigungszahlen die „Neubauproduktion“ nach oben korrigiert. Dazu war im Herbst 2015 von der politischen Stadtpitze das „Sonderbauprogramm Ingolstadt 2020“ ausgerufen worden, das zum einen durch ein kommunales Baulandprogramm insbesondere jungen Familien und Investoren den Erwerb von städtischen Baugrundstücken innerhalb des Stadtgebietes ermöglichen soll. Gleichzeitig soll zum anderen mit einer deutlichen Ausweitung des Mietwohnungsneubaues die hohe Nachfrage nach preisgünstigem und attraktivem Wohnraum sehr viel schneller und umfangreicher als bisher bedient werden.

Der daraus für die Gesellschaft entstandene Auftrag lautete auf die Errichtung von ca. 1.600 Neubauwohnungen. Dieser Auftrag wurde zwischenzeitlich mit der Konkretisierung der geplanten Bauprojekte auf 1.805 neue Mietwohnungen erhöht. Mit diesem Bauprogramm wird die Gesellschaft innerhalb der kommenden fünf Jahre ihren Wohnungsbestand um rund ein Viertel auf etwa 8.500 Wohnungen vergrößern.

Von den geplanten 1.805 Mietwohnungen wurden in 2016 bereits 230 Wohnungen und nunmehr in 2017 weitere 180 Wohnungen fertiggestellt.

Ein Großteil des Neubauprogramms, und zwar 1.381 Wohnungen, sollen als preisgünstiger, öffentlich geförderter Mietwohnraum angeboten werden. In dieser Kategorie konnten in 2016 und 2017 bereits 235 Wohnungen fertiggestellt werden.

Weitere 187 der insgesamt 1.805 Wohnungen werden als freifinanzierter Mietwohnraum errichtet; hiervon sind in 2016 und 2017 bis auf 12 Wohneinheiten alle Wohnungen fertiggestellt worden.

Die restlichen 237 Wohnungen sind mit der Zielgruppe „Junges Wohnen“ insbesondere Auszubildenden, Praktikanten und jungen Menschen in Weiterbildungsmaßnahmen gewidmet. Hier beginnt die Bautätigkeit im Baugebiet an der Weningstraße voraussichtlich in 2018.

Ergänzend zu den vorgenannten Wohnungsbaumaßnahmen investiert die Gesellschaft in den Bau von Kinderbetreuungseinrichtungen an der Regensburger Straße in Ingolstadt-Mailing, im Baugebiet Kreuzäcker in Ingolstadt-Oberhaunstadt sowie im Zusammenhang mit den Bauprojekten Stargarder Straße und Fliederstraße.



Aufgabenschwerpunkt der Geschäftstätigkeit war in 2017 die projektweise Konkretisierung der insgesamt geplanten 1.805 Mietwohnungen.

Ursprünglich war in der Investitionsplanung für 2017 ein Investitionsvolumen von EUR 53,5 Mio. vorgesehen. Aufgrund äußerst langwieriger Grundstückserwerbsverfahren, die sich bis ins Jahr 2018 erstrecken und auch wegen nicht vorhersehbarer, umfangreicher bauordnungs- und genehmigungsrechtlicher Verfahren konnte letztlich von insgesamt elf geplanten Bauprojekten lediglich bei drei Projekten der Baustart in 2017 erfolgen. Deshalb hat sich das Investitionsvolumen für 2017 deutlich auf EUR 25,8 Mio. reduziert.

Parallel dazu wurde die Akquise der noch erforderlichen Baugrundstücke für das restliche Sonderbauprogramm mit rund 550 Mietwohnungen betrieben.

Bereits im Vorjahr konnte mit einem Kreditinstitut ein Universalvertrag über eine Kreditlinie von Euro 25,0 Mio. abgeschlossen werden. Zusätzlich geht mit dem vom Freistaat Bayern ausgerufenen „Wohnungspakt Bayern 2019“ eine erhebliche Fördermittelaufstockung einher. Neben den, der Gesellschaft bereits mündlich in Aussicht gestellten, ausreichenden zinsgünstigen Baudarlehen bietet der Freistaat Bayern einen besonderen Förderanreiz zum Bau öffentlich geförderter Mietwohnungen mittels eines Zuschusskontingents. Zwischenzeitlich hat die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) ihre Darlehenskonditionen deutlich ausgeweitet, so dass in Kombination von Öffentlichen Baudarlehen, KfW-Darlehen und angemessenen Eigenmittelannteilen keine wesentlichen Kapitalmarktdarlehen in Anspruch genommen werden müssen.

In 2017 sind drei notarielle Kaufverträge über Grundstücksflächen wirksam geworden. So wurde bereits am 07.11.2016 der Kaufvertrag für ein 4.215 qm großes Grundstück an der Kronprinz-Rupprecht-Straße in Ingolstadt mit Besitzübergang zum 01.01.2017 unterzeichnet. Ferner konnte am 03.03.2017 der Kaufvertrag für eine Arrondierungsfläche mit 4.360 qm Grundstücksgröße an der Liegnitzer Straße/Stargarder Straße beurkundet werden. Ebenso wurde ein weiterer Grundstücksankauf beurkundet, und zwar über eine Fläche mit 3.961 qm Grundstücksgröße zur Errichtung einer Kindertageseinrichtung in Verbindung mit 12 Mietwohnungen in Ingolstadt/Mailing. Verkauft wurde in 2017 eine unbebaute Grundstücksfläche an der Dörflerstraße mit 343 qm an eine Investorengruppe zur Arrondierung deren Neubauplanung.

Derzeit bewirbt sich die Gesellschaft im Rahmen von sog. Konzeptvergaben aktiv um Baugrundstücke für mehrgeschossige Wohnungsbauvorhaben. Neben dem jeweiligen Kaufgebot, das mit 30 % der Gesamtpunktzahl bewertet wird, zählt bei diesem Verfahren zu 70 % insbesondere die Qualität der konzeptionellen Ausrichtung des auf der ausgelobten Baufläche zu errichtenden Bauprojekts. Hier ist die Gesellschaft im künftigen Baugebiet „Am Kreuzäcker“ in Ingolstadt-Oberhaunstadt erstmals erfolgreich gewesen und hat in 2018 den Zuschlag für zwei Bauparzellen mit zusammen 7.488 qm Grundstücksfläche erhalten. Derzeit sind die notariellen Kaufverträge in Vorbereitung, so dass voraussichtlich noch in 2018 mit dem Bau der geplanten 56 Mietwohnungen sowie einer Kinderbetreuungseinrichtung begonnen werden könnte. Somit sind die grundstücksmäßigen Voraussetzungen für den Bau von rund 2/3 des Neubauprogramms bzw. für 1.211 Wohnungen erreicht.

Um auch den Bau der weiteren rund 550 Mietwohnungen vornehmen zu können, hat sich die Gesellschaft um größere Baugrundstücke im künftigen Baugebiet „An der Stinnesstraße“ wiederum im Rahmen einer Konzeptvergabe beworben. Hierzu wird die Entscheidung über den Zuschlag der Bauflächen voraussichtlich zur Jahresmitte gefällt werden.

Allgemein sind ein starker Konkurrenzdruck und damit einhergehend eine anhaltende Preissteigerung auf die wenigen, am Grundstücksmarkt angebotenen Bauflächen zu verzeichnen.

Das Baugeschehen der Gesellschaft stellt sich zum Jahresende 2017 wie folgt dar:

### Neubauprogramm

#### a) In 2016 bezogene Neubaumaßnahmen:

Hinterangerstraße	81 Wohnungen	2 GE, 1 TG
Peisserstraße, I. BA	110 Wohnungen	1 TG
An der Donau, V. BA	15 Wohnungen	
Gustav-Adolf-Straße	24 Wohnungen	
Zwischensumme:	230 Wohnungen	2 GE, 2 TG

#### b) In 2017 bezogene Neubaumaßnahmen:

Peisserstraße, II. BA	80 Wohnungen	2 GE, 1 TG
An der Donau, VI. BA	55 Wohnungen	1 TG
Goethestraße 75 – 83, X. BA	45 Wohnungen	
Zwischensumme:	180 Wohnungen	2 GE, 2 TG

#### c) im Bau befindliche Wohnungsneubauten zum 31.12.2017

Hugo-Wolf-/Rich.-Strauss-Straße	48 Wohnungen	1 TG
Oberer Grasweg/Fontanestraße	35 Wohnungen	2 TG
Kita Mailing		1 Kita
Zwischensumme:	83 Wohnungen	3 TG, 1 Kita

#### d) Neubaumaßnahmen in Planung für die Jahre 2018 bis 2021:

Parkhaus Richard-Wagner-Straße		1 PH
Prinz-Leopold-Straße I	32 Wohnungen	2 GE, 1 TG
Gustav-Mahler-/Rich.-Strauss-Straße	78 Wohnungen	3 GE, 1 TG
Stargarder Straße	161 Wohnungen	1 GE, 1 TG
Südliche Ringstraße „Junges Wohnen“	237 Wohnungen	1 TG
Fliederstraße	142 Wohnungen	1 PH
Am Kreuzäcker	56 Wohnungen	1 GE, 2 TG
Stinnesstraße IWO	44 Wohnungen	1 GE, 1 TG
Wohnen Mailing	12 Wohnungen	1 TG
Zwischensumme:	762 Wohnungen	8 GE, 8 TG, 2 PH

#### e) Sonderbauprogramm 2020/2022 in Planung

restliches Sonderbauprogramm	550 Wohnungen	
------------------------------	---------------	--

**Insgesamt: 1.805 Wohnungen**

Für alle vorgenannten Neubauinvestitionsmaßnahmen wird die Gesellschaft im Zeitraum 2018 bis 2022 insgesamt rund EUR 325,7 Mio. einsetzen.

#### 4. Modernisierungstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2017 ist keine wesentliche **Modernisierungstätigkeit** erfolgt.

Vielmehr werden die ursprünglich geplanten Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen in den beiden Gebieten „Soziale Stadt – Konradviertel und Augustinviertel“ mit insgesamt ca. EUR 1,0 Mio. (jeweils TEUR 500,0) vom Jahr 2016 auf 2019 ff. verschoben.

## 5. Betreuungstätigkeit

Die Gesellschaft hat in 2017 im Rahmen der **Verwaltungsbetreuung** für zwei Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) insgesamt 32 Wohnungen und 33 Garagen verwaltet. Gleichzeitig wurden für Dritte 39 Wohnungen, 18 Garagen und Tiefgaragen-Stellplätze einschließlich 4 oberirdischer Stellplätze betreut. Mit Wirkung ab 01.01.2017 hat die Gesellschaft die Vollverwaltung für die an die Waisenhausstiftung verkauften vier Mietwohnungen in den beiden Reihenhäusern an der Neugasse 2a und 2b übernommen.

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.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2017 die technischen Betreuungsleistungen innerhalb des Bürgerkonzerns der Stadt Ingolstadt sowie für das Peter-Steuart-Heim als auch für die Heilig-Geist-Spital-Stiftung weitergeführt.

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 zunächst fünf Jahre abgeschlossenen Sanierungsträgerverträge die entsprechende Grundlage. Diese beiden Verträge wurden zwischenzeitlich erneut und abschließend bis zum 31.12.2018 verlängert.

## 6. Gesamtschau

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017 hat die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH ihren ambitionierten Wachstumskurs fortgesetzt und weitere wesentliche Grundlagen zur Erreichung ihres Wachstumsziels erarbeitet. So konnte das geplante Bauprogramm mit insgesamt 1.805 Mietwohnungen nahezu vollständig durch detaillierte Bauplanungen konkretisiert und damit ein deutliches Zeichen zur Beruhigung des angespannten Ingolstädter Mietwohnungsmarktes gesetzt werden.

Die günstigen Anfangsmieten der vom Freistaat Bayern geförderten Neubaumaßnahmen sowie die moderaten Mietpreissteigerungen während des Geschäftsjahres 2017 bei den Bestandswohnungen haben dazu beigetragen, dass die durchschnittliche monatliche Unternehmens-Nettokaltmiete je Quadratmeter Nutzfläche von Euro 5,11 im Vorjahr auf Euro 5,45 zum Ende des Geschäftsjahres 2017 angestiegen ist.

Damit liegt diese Unternehmensdurchschnittsmiete immer noch deutlich unter der Durchschnittsmiete der insgesamt 464 im Verband Bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. zusammengeschlossenen Mitgliedsunternehmen mit Euro 5,96 (Stand 2017).

Im Zuge der dynamischen Bestandsentwicklung erhöhten sich die Umsatzerlöse der Gesellschaft im Vergleich zum Vorjahr auf TEUR 44.378,0 (TEUR 41.596,1) und trugen zusammen mit den Bestandsveränderungen aus Heiz- und Betriebskosten, den anderen aktivierten Eigenleistungen und den sonstigen betrieblichen Erträgen einschließlich der Zinserträge zur Betriebsleistung mit TEUR 47.753,1 (TEUR 44.617,3) bei. Die Ertragsverbesserung beträgt insgesamt TEUR 3.135,8, das entspricht einer Ertragssteigerung von rund 7,0 %.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen mit TEUR 1.055,0 sind insbesondere Verkaufserlöse aus den Anlageverkäufen der Reihenhäuser Kurt-Huber-Straße 1c und 7b, der Neugasse 2a und 2b sowie einer unbebauten Arrondierungsfläche an der Dörflerstraße 6 enthalten.

Bei den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung haben sich die Betriebs- und Heizkosten aufgrund von Kostensteigerungen und infolge von Neubezügen von TEUR 11.702,7 des Vorjahres 2016 um TEUR 279,5 auf TEUR 11.982,2 in 2017 erhöht. In diesen Aufwendungen ist die umlagefähige Grundsteuer enthalten.



Im gleichen Zeitraum konnten die an Reparaturfirmen beauftragten Instandhaltungsleistungen infolge einer konsequenten Einhaltung des vereinbarten Budgets aus 2016 mit TEUR 3.218,6 sogar um TEUR 223,5 auf TEUR 2.995,1 in 2017 gesenkt werden. Ein Anstieg war bei den Personalkosten aufgrund von Tarifierhöhungen (TEUR 253,2) sowie wegen Personalneueinstellungen (TEUR 146,2) und einer Neueinstellung in die Rückstellung für Altersteilzeit (TEUR 20,3) zu verzeichnen. Die Personalausgaben erhöhten sich deshalb von TEUR 8.429,5 um TEUR 419,7 auf TEUR 8.849,2 in 2017. Die Abschreibungen stiegen wegen des Substanzzuwachses infolge der intensiven Neubautätigkeit vom Vorjahreswert mit TEUR 9.856,0 um TEUR 684,0 auf TEUR 10.540,0 in 2017 an. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich u. a. wegen Abbruchkosten, Forderungsabschreibungen, gestiegener Raumkosten und Sachversicherungen, Marketingausgaben sowie gesteigerter EDV- und Weiterbildungskosten von TEUR 1.997,9 um TEUR 444,1 auf TEUR 2.442,0 im Geschäftsjahr erhöht. Das höhere steuerliche Ergebnis wirkte sich in 2017 durch einen deutlichen Anstieg der Körperschaft- und Gewerbesteuer um TEUR 148,0 auf TEUR 188,9 aus. Die sonstigen Steuern haben sich im Geschäftsjahr 2017 geringfügig um TEUR 1,7 auf insgesamt TEUR 21,8 verringert. Erneut konnte der Zinsaufwand trotz eines um rund TEUR 19.190,1 gestiegenen durchschnittlichen Kreditbestands aufgrund der günstigen Zwischenfinanzierungszinsen und Refinanzierungskosten bei auslaufenden Zinsbindungen reduziert werden, und zwar von TEUR 4.793,5 um TEUR 235,1 auf TEUR 4.558,4 für 2017.

Der gesamte Betriebsaufwand hat sich in 2017 trotz geringerem Zinsaufwand im Wesentlichen durch einen Zuwachs bei den Abschreibungen, gestiegene Personalkosten, höhere Steuern und gestiegene sonstige betriebliche Aufwendungen auf TEUR 42.564,6 (TEUR 41.034,4) erhöht. Das Jahresergebnis der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH für 2017 erreichte somit aus der Gegenüberstellung der Gesamtsumme aller Erträge zur Gesamtsumme aller Aufwendungen einen Wert von TEUR 5.188,5 (TEUR 3.582,9). Als Sondereffekte wirkten sich in 2017 insbesondere Verkaufserlöse aus Grundstücksverkäufen mit TEUR 852,2 (Vorjahr TEUR 364,4) aus; demgegenüber standen Abbruchkosten in Höhe von TEUR 190,8 (Vorjahr TEUR 68,7) sowie außerplanmäßige Abschreibungen wegen nicht realisierbarer Bauprojekte mit TEUR 145,1 (Vorjahr TEUR 0,0).

Bereinigt um diese Sondereffekte liegt das Ergebnis 2017 in Höhe von TEUR 4.672,2 um TEUR 1.385,0 über dem bereinigten Vorjahresergebnis von TEUR 3.287,2.

Die Finanzkraft des Unternehmens zeigt sich im „Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit“. Obwohl der Cashflow infolge des höheren Jahresüberschusses um TEUR 1.605,6 und wegen höheren Abschreibungen um TEUR 684,0 zunächst angestiegen ist, tragen jedoch im Wesentlichen geringere Forderungszunahmen sowie rückläufige Verbindlichkeiten und Rückstellungen mit zusammen TEUR 6.174,6 dazu bei, dass sich der Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 19.753,2 des Vorjahres 2016 um TEUR 3.885,0 auf TEUR 15.868,2 in 2017 reduziert hat.

Die Gesamtkapitalrendite erreichte 2,5 % (2,2 %). Die Eigenkapitalrendite lag mit 6,0 % (4,3 %) auch in 2017 über dem strategischen Zielkorridor von 3,5 % bis 4,0 %.

### III. Wirtschaftliche Lage

#### 1. Ertragslage

Das für 2017 geplante Ergebnis in Höhe von 3,8 Mio. EUR wurde um 1,4 Mio. EUR übertroffen. Im Wesentlichen ist dies zurückzuführen auf über Plan liegende Erträge aus Grundstücksverkäufen (0,7 Mio. EUR), geringere Zinslasten infolge von Umschuldungen und niedrigerem Zinsniveau (0,5 Mio. EUR) sowie dem nicht ausgeschöpften Instandhaltungsbudget insbesondere im Bereich der Hausverwaltung (0,1 Mio. EUR).

#### 2. Vermögenslage

Die Vermögenslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten folgendes Bild:

Vermögensstruktur	<u>2015</u> TEUR	<u>2016</u> TEUR	<u>2017</u> TEUR
Langfristiges Anlagevermögen	331.852,0	366.898,7	378.048,1
Verkaufsobjekte	1.838,9	1.838,9	1.838,9
Abgegrenzte Heiz-/Betriebskosten	9.246,3	9.784,4	10.113,4
Vorräte, Forderungen, Abgrenzungen	1.705,7	1.658,6	1.397,8
Liquide Mittel	2.748,3	551,3	5.932,0
Gesamtvermögen - Bilanzsumme	347.391,2	380.732,0	397.330,2

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr von TEUR 380.732,0 per Saldo um TEUR 16.598,2 auf insgesamt TEUR 397.330,2 investitionsbedingt erhöht.

Neben dem Zugang weiterer wohnungswirtschaftlicher EDV-Programme mit TEUR 23,9 und nach Abzug der planmäßigen Abschreibung in Höhe von TEUR 61,7 ist die Position „Immaterielle Vermögensgegenstände“ mit einem Restbuchwert von TEUR 136,4 (174,2) in der Bilanz angesetzt.

Das Sachanlagevermögen stieg investitionsbedingt in 2017 um TEUR 11.163,3 (3,0 %) auf TEUR 377.717,8. Den Investitionen von TEUR 25.731,2 stehen vereinnahmte Zuschüsse von TEUR 2.980,9, Abgänge zu Buchwerten mit TEUR 1.108,8 sowie Abschreibungen von TEUR 10.478,3 gegenüber.

Die Sonstigen Ausleihungen haben sich durch Neuausreichungen von TEUR 85,0 und planmäßigen Rückzahlungen mit TEUR 61,1 von TEUR 169,9 aus 2016 auf TEUR 193,8 in 2017 erhöht.

Die Verkaufsobjekte in Höhe von TEUR 1.838,9 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.

Abgegrenzte Betriebs- und Heizkosten (TEUR 10.113,4) sind aufgrund der noch fehlenden Abrechnung als unfertige Leistungen bilanziert.

Vorräte, Forderungen und Abgrenzungen haben sich um TEUR 260,8 auf TEUR 1.397,8 vermindert. Investitionsbedingt wurden Mitte Dezember 2017 Bankdarlehen abgerufen, die vorübergehend bis zu ihrer Verwendung und Ablösung von Zwischenfinanzierungen im Januar 2018 stichtagsbedingt zu um TEUR 5.380,7 höheren Liquiditätsbeständen von TEUR 5.932,0 führten.

### 3. Finanzlage

#### 3 a. Kapitalstruktur

Für die Kapitalstruktur der Gesellschaft ergibt sich folgendes Bild:

Kapitalstruktur	<u>2015</u> TEUR	<u>2016</u> TEUR	<u>2017</u> TEUR
Eigenkapital	81.049,1	84.632,0	89.820,5
Langfristiges Fremdkapital	195.328,6	205.910,2	214.183,2
Mittelfristiges Fremdkapital	18.614,6	18.935,7	22.033,5
Sonstiges kurzfristiges Fremdkapital	52.398,9	71.254,1	71.293,0
Gesamtkapital - Bilanzsumme	347.391,2	380.732,0	397.330,2

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Gesellschaft verfügt mit einem Eigenkapitalanteil zum 31.12.2017 in Höhe von TEUR 89.820,5 und mit einer Quote von 22,6 % an der Bilanzsumme über eine branchenübliche, angemessene Eigenkapitalausstattung. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen überwiegend langfristige Objektfinanzierungen.

#### 3 b. Finanzierung

Die Erhöhung des langfristigen Fremdkapitals resultiert korrespondierend aus Darlehensvaluierungen für die Neubaumaßnahmen.

Für die Investitionstätigkeit (TEUR 18.853,7) sowie für Zinsaufwendungen (TEUR 4.558,4) und für die planmäßigen Kredittilgungen (TEUR 4.638,6) ergab sich ein Mittelbedarf von TEUR 28.050,7. Dieser konnte in Höhe von TEUR 15.868,2 über Zuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit gedeckt werden. Zur weiteren Finanzierung wurden bis Ende 2017 Kredite in Höhe von TEUR 17.563,1 aufgenommen. Da für einen Teilbetrag Zwischenfinanzierungen erst Anfang 2018 abgelöst wurden, ergab sich im Vorjahresvergleich stichtagsbezogen ein um TEUR 5.380,7 höherer Liquiditätsbestand von TEUR 5.932,0. Der Kreditbestand stieg gegenüber dem Vorjahr auf TEUR 286.587,1.

#### 3 c. Liquidität

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit vor Tilgungen in Höhe von TEUR 15.868,2, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit mit TEUR 18.853,7 und Abflüssen aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR 8.366,1 zusammen. Insgesamt ergab sich eine Veränderung des Finanzmittelbestandes um TEUR 5.380,7. Zuzüglich des Anfangsbestandes an Finanzmittel in Höhe von TEUR 551,3 ergibt sich zum 31.12.2017 ein Zahlungsmittelendbestand mit insgesamt TEUR 5.932,0.

Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist zufriedenstellend, es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen ausreichend Kreditlinien zur Verfügung. So war der bestehende Kreditrahmen in Höhe von TEUR 25.000,0 zum Bilanzstichtag 31.12.2017 in Höhe von TEUR 23.394,3 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>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>
Gesamtkapitalrentabilität in %	2,26	2,20	2,45
Eigenkapitalquote in %	23,33	22,23	22,61
Eigenkapitalrentabilität in %	3,50	4,33	5,95
Durchschnittliche Wohnungsmiete in EUR/m <sup>2</sup> /mtl.	4,89	5,11	5,45
Mietausfallquote in %	1,64	1,93	2,29
Leerstandsquote in % (Abbruch, Sanierung)	0,62	0,85	1,00
Fluktuationsquote in %	4,46	5,14	4,35
Instandhaltungskosten in EUR je m <sup>2</sup> Mietfläche	12,92	14,03	13,89

#### Organisationsstruktur

(Stand jeweils zum 31.12.)	2016		2017	
	gesamt	davon Teilzeit	gesamt	davon Teilzeit
Verwaltungsangestellte	85	21	85	21
Beschäftigte in Regiebetrieben	66	7	68	7
Hauptamtliche Beschäftigte zuzüglich	151	28	153	28
Geringfügig Beschäftigte und Mitarbeiter für „Soziale Stadt“	29	27	23	22
Gesamt*	180	55	176	50

(\* in der Gesamtanzahl sind 2 (Vorjahr: 3) 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. Zuletzt wurde seitens des Gesetzgebers im Zuge des Klimaschutzes die Neugestaltung dieser Energieeinsparverordnung (EnEV) ab 1. Januar 2016 vorgenommen. Damit liegen die erneut reduzierten Energiebedarfswerte im Bereich derjenigen Werte, die von der Gesellschaft bislang bereits auf freiwilliger Basis umgesetzt wurden.

## C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

### I. Prognosebericht

Die stabilen Finanzmärkte und der anhaltende Aufschwung in Verbindung mit einem verhaltenen Inflationsanstieg im Jahr 2017 lassen auch weiterhin positive Prognosen für die gesamte Wirtschaft und den Arbeitsmarkt zu.

Für die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH waren diese Aussichten in Verbindung mit der bundesweit herausragenden Prosperität des Wirtschaftsstandortes Ingolstadt und seiner kontinuierlich und rasant wachsenden Bevölkerungszahl unverändert Anlass, die eingeschlagene Neubaustrategie zu forcieren und insbesondere die geplanten Bauprojekte zu konkretisieren.

Wie auch in den Vorjahren trägt eine umfangreiche Neubautätigkeit durch private Bauherren, aber auch durch gewerbliche Bauträger zur Angebotsvergrößerung im exklusiven Wohnungseigentumsbereich bei.

Deshalb setzt die Gesellschaft mit ihrem geplanten Bauprogramm wesentlich auf die Errichtung preisgünstiger, öffentlich geförderter Mietwohnungen. Mit diesen zusätzlichen Neubaumaßnahmen soll erreicht werden, dass der infolge einer hohen Zuwanderung ohnehin schon angespannte Wohnungsmarkt allmählich gedämpft werden kann.

Zu den in Ingolstadt ohnehin ausreichend vorhandenen Wohnungsinteressenten werden aufgrund einer gesetzlichen Änderung weitere Bewerber für eine preisgünstige, öffentlich geförderte Mietwohnung hinzukommen. So hat der Freistaat Bayern ab 1. Mai 2018 die Einkommensgrenzen für den geförderten Mietwohnungsbau deutlich angehoben, so dass von bislang rund 47 % aller Haushalte nunmehr künftig nahezu 60 % aller wohnungssuchenden Haushalte in den Genuss eines Wohnberechtigungsscheines kommen werden.

Zusammenfassend gilt für das Geschäftsjahr 2018 die Zielvorgabe, den Ausbau des Wohnraumangebots insbesondere im preisgünstigen Mietsegment weiter voranzutreiben. Dazu wird die Gesellschaft in 2018 zusätzlich zu den drei bereits laufenden Bauprojekten weitere sieben Baustellen mit dann insgesamt knapp 800 neuen Mietwohnungen in Betrieb nehmen.

Die Ertragslage wird sich insbesondere durch die investitionsbedingte Steigerung der Gesamterträge von EUR 47,8 Mio. im Geschäftsjahr 2017 auf ca. EUR 49,6 Mio. in 2018 erhöhen. Demgegenüber werden die Aufwendungen im Wesentlichen infolge höherer Gebäudeabschreibungen von EUR 42,6 Mio. des Geschäftsjahres 2017 auf EUR 45,7 Mio. in 2018 ansteigen. Die Gesellschaft rechnet wegen der positiven wirtschaftlichen Entwicklung für das Jahr 2018 mit einem Jahresüberschuss von rund EUR 3,8 Mio. bei einem Umsatzwachstum von ca. 7,0 %.

## 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.

Die Gesellschaft hat bereits in 2015 eine eigene Controlling-Stelle implementiert und dabei den Schwerpunkt auf das Baukostencontrolling festgelegt.

#### Risiko Rechtsprechung Schönheitsreparaturen

Der BGH lässt künftig die formularmäßige Übertragung der laufenden Schönheitsreparaturen auf den Wohnungsmieter bei der Übergabe einer unrenovierten Wohnung nicht mehr zu. Die Folge waren ungeplante Instandhaltungsmehrkosten bei Wohnungswechseln.

Bei entsprechender Formulierung kann jedoch eine Freizeichnung des Vermieters von Schönheitsreparaturen auch bei unrenoviert übertragenen Wohnungen erfolgen, so dass sowohl der Vermieter als auch der Mieter keine Schönheitsreparaturen durchzuführen haben.

Ab Mitte 2016 hat die Gesellschaft diese Möglichkeit wahrgenommen und den ursprünglichen Planansatz der Instandhaltungskosten wieder erreicht.

#### 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 2017 wie auch schon im Vorjahr insbesondere bei den Rohbaugewerken Baupreissteigerungen zu verzeichnen. Diese Baukostensteigerungen können bei freifinanzierten Wohnungen über höhere Anfangsmieten und bei öffentlich geförderten Wohneinheiten durch höhere Mieteinnahmen während des Bewirtschaftungszeitraumes abgedeckt werden.

Gleichzeitig wird die Gesellschaft durch innovative Bauplanung, strategische Baukostensteuerung und den verstärkten Einsatz modularer bzw. serieller Bauweisen Maßnahmen ergreifen, um zukunftsweisende Ansätze zur Baukostendämpfung zu schaffen.

#### 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 sich günstig zu refinanzieren und dabei durch möglichst lange Zinsbindungslaufzeiten das Risiko von negativen Zinsänderungen gering zu halten.

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

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

### **III. Chancenbericht**

Die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem im preisgünstigen Segment – ist auf dem Ingolstädter Wohnungsmarkt nach wie vor sehr groß. Dies wird durch die ohnehin schon hohe Zahl von rund 3.000 bei der Gesellschaft vorgemerkten Wohnungsinteressenten bestätigt und sich in Folge der Anhebung der Einkommensgrenzen für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau sogar noch weiter verstärken.

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, die Zuwanderung nach Deutschland und die sich verändernden Strukturen, wie z. B. eine Zunahme von Single-Haushalten. Vor allem eine steigende Zahl von berechtigten Haushalten, die eine öffentlich geförderte Mietwohnung anmieten dürfen sowie Alleinerziehende und ältere 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 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 in den Jahren bis 2022 noch deutlich stärker als bisher neuen, attraktiven und bezahlbaren Wohnraum errichten. Auch über diesen Zeitraum hinaus wird die Gesellschaft eine kontinuierliche, bedarfsorientierte Neubauleistung von jährlich zwischen 150 bis 200 preisgünstigen Mietwohnungen weiterführen, um damit die langfristige Wachstumsentwicklung des Regionalzentrums Ingolstadt zu unterstützen.



#### 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 2017 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 seit Jahren kontinuierliche 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 ihrer Mieter erfüllen wird.

Ingolstadt, den 30. März 2018

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft 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, Ingolstadt, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Ingolstadt, 24. Mai 2018



RSV

Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Adelheid Ruhl  
Wirtschaftsprüferin

\*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*



## Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2017

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2017 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 2017 wurden in sechs Sitzungen sowie einer Sitzung im schriftlichen Umlaufverfahren die erforderlichen Beschlüsse weitgehend einstimmig gefasst. Der Aufsichtsrat hat sich in den Sitzungen von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. In der im Zusammenhang mit der Aufsichtsratssitzung am 29. Juni 2017 abgehaltenen Gesellschafterversammlung wurde der Jahresabschluss 2016 festgestellt, die Verwendung des Bilanzgewinnes 2016 beschlossen und die Organe entlastet.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 und der Lagebericht für 2017 wurden von der Ingolstädter Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und Steuerberatungsgesellschaft RSV Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Auftragsgemäß umfasste die Prüfung auch die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Haushaltsgrundsätzegesetz. Der Aufsichtsrat hat das Prüfungsergebnis in seiner Sitzung vom 15.06.2018 vom Abschlussprüfer entgegengenommen.

Nach eigener Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen.

Er schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresabschluss zum 31.12.2017 festzustellen und den Lagebericht 2017 zu genehmigen. Der Aufsichtsrat schlägt entsprechend dem Vorschlag der Geschäftsführung vor, den Bilanzgewinn 2017 in Höhe von Euro 4.669.685,98 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 2017 aus.

Ingolstadt, den 15. Juni 2018

Der Aufsichtsratsvorsitzende

*Christian Lösel*

Dr. Christian Lösel  
Oberbürgermeister