

**Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH**  
**Bilanz zum 31. Dezember 2012**

**Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH**  
**Bilanz zum 31. Dezember 2012**

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

|                                | Geschäftsjahr |            | Vorjahr    |
|--------------------------------|---------------|------------|------------|
|                                | EUR           | EUR        | EUR        |
| Entgeltlich erworbene Software |               | 149.336,68 | 122.006,21 |

**II. Sachanlagen**

|  |                |                |                |
|--|----------------|----------------|----------------|
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten                    | 249.899.039,71 |                | 245.505.773,88 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 2.476.805,00   |                | 2.149.984,47   |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten                       | 13.218.553,89  |                | 7.246.701,48   |
| 4. Technische Anlagen und Maschinen  | 3.488,43       |                | 4.398,14       |
| 5. Betriebs- und Geschäftsausstattung  | 649.939,45     |                | 627.066,02     |
| 6. Anlagen im Bau  | 15.526.824,16  |                | 9.201.496,57   |
| 7. Bauvorbereitungskosten  | 475.332,94     |                | 860.594,79     |
| 8. Geleistete Anzahlungen  | 0,00           |                | 200.000,00     |
|  |                | 282.249.983,58 | 265.796.015,35 |

**III. Finanzanlagen**

|                       |  |                       |                       |
|-----------------------|--|-----------------------|-----------------------|
| Sonstige Ausleihungen |  | 295.618,50            | 322.910,06            |
|                       |  | <b>282.694.938,76</b> | <b>266.240.931,62</b> |

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

|  |              |               |               |
|--|--------------|---------------|---------------|
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten | 1.838.888,89 |               | 1.838.888,89  |
| 2. Unfertige Leistungen  | 8.453.010,99 |               | 8.400.686,14  |
| 3. Andere Vorräte  | 63.884,07    |               | 79.099,33     |
|  |              | 10.355.783,95 | 10.318.674,36 |

**II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

|   |            |              |              |
|---|------------|--------------|--------------|
| 1. Forderungen aus Vermietung                         | 168.563,52 |              | 63.451,91    |
| 2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken       | 918.360,00 |              | 0,00         |
| 3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit                | 503.804,66 |              | 798.727,11   |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr      |            |              | (15.900,00)  |
| 4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 102.115,10 |              | 105.877,39   |
| 5. Sonstige Vermögensgegenstände                      | 76.396,49  |              | 93.588,12    |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr      |            |              | (55.664,74)  |
|   |            | 1.769.239,77 | 1.061.644,53 |

**III. Flüssige Mittel**

|   |  |                      |                      |
|---|--|----------------------|----------------------|
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten |  | 79.196,84            | 74.231,50            |
|   |  | <b>12.204.220,56</b> | <b>11.454.550,39</b> |

**C. Rechnungsabgrenzungsposten**

|                                      |            |                   |                   |
|--------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| 1. Geldbeschaffungskosten            | 236.624,30 |                   | 192.024,36        |
| 2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten | 212.390,91 |                   | 204.123,38        |
|                                      |            | <b>449.015,21</b> | <b>396.147,74</b> |

**Bilanzsumme**

|  |                       |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | <b>295.348.174,53</b> | <b>278.091.629,75</b> |
|--|-----------------------|-----------------------|

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

|                            |                |               |                |
|----------------------------|----------------|---------------|----------------|
| I. Gezeichnetes Kapital    | 36.683.900,00  |               | 36.683.900,00  |
| Nennbetrag eigener Anteile | -10.079.750,00 |               | -10.079.750,00 |
| Ausgegebenes Kapital       |                | 26.604.150,00 | 26.604.150,00  |

**II. Gewinnrücklagen**

|                            |               |               |               |
|----------------------------|---------------|---------------|---------------|
| 1. Satzungsmäßige Rücklage | 6.371.216,35  |               | 6.045.460,18  |
| 2. Andere Gewinnrücklagen  | 36.490.810,40 |               | 35.283.025,26 |
|                            |               | 42.862.026,75 | 41.328.485,44 |

**III. Bilanzgewinn**

|  |                      |                      |
|--|----------------------|----------------------|
|  | 2.931.805,51         | 1.207.785,14         |
|  | <b>72.397.982,26</b> | <b>69.140.420,58</b> |

**B. Rückstellungen**

|                         |              |                     |                     |
|-------------------------|--------------|---------------------|---------------------|
| Sonstige Rückstellungen | 1.435.310,58 |                     | 1.355.718,06        |
|                         |              | <b>1.435.310,58</b> | <b>1.355.718,06</b> |

**C. Verbindlichkeiten**

|   |                |  |                |
|---|----------------|--|----------------|
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 180.135.170,26 |  | 178.279.390,87 |
|---|----------------|--|----------------|

|  |              |  |                 |
|--|--------------|--|-----------------|
| davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr | 5.465.436,35 |  | (11.153.905,49) |
|--|--------------|--|-----------------|

|   |               |  |               |
|---|---------------|--|---------------|
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 26.227.270,38 |  | 13.875.266,28 |
|---|---------------|--|---------------|

|  |               |  |                |
|--|---------------|--|----------------|
| davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr | 15.656.784,40 |  | (3.172.784,13) |
|--|---------------|--|----------------|

|                          |               |  |               |
|--------------------------|---------------|--|---------------|
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 10.521.019,72 |  | 10.322.735,76 |
|--------------------------|---------------|--|---------------|

|  |               |  |                 |
|--|---------------|--|-----------------|
| davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr | 10.521.019,72 |  | (10.322.735,76) |
|--|---------------|--|-----------------|

|                                     |           |  |            |
|-------------------------------------|-----------|--|------------|
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 67.624,27 |  | 302.601,67 |
|-------------------------------------|-----------|--|------------|

|  |           |  |              |
|--|-----------|--|--------------|
| davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr | 20.046,06 |  | (255.456,03) |
|--|-----------|--|--------------|

|   |              |  |              |
|---|--------------|--|--------------|
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2.189.589,67 |  | 3.237.712,74 |
|---|--------------|--|--------------|

|  |              |  |                |
|--|--------------|--|----------------|
| davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr | 2.189.589,67 |  | (3.237.712,74) |
|--|--------------|--|----------------|

|                               |              |  |              |
|-------------------------------|--------------|--|--------------|
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten | 1.655.823,92 |  | 1.532.285,21 |
|-------------------------------|--------------|--|--------------|

|  |              |  |                |
|--|--------------|--|----------------|
| davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr | 1.593.329,70 |  | (1.532.285,21) |
|--|--------------|--|----------------|

|                   |          |                       |                       |
|-------------------|----------|-----------------------|-----------------------|
| davon aus Steuern | 3.332,99 |                       | (0,00)                |
|                   |          | <b>220.796.498,22</b> | <b>207.549.992,53</b> |

**D. Rechnungsabgrenzungsposten**

|  |                   |                  |
|--|-------------------|------------------|
|  | <b>718.383,47</b> | <b>45.498,58</b> |
|--|-------------------|------------------|

**Bilanzsumme**

|  |                       |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | <b>295.348.174,53</b> | <b>278.091.629,75</b> |
|--|-----------------------|-----------------------|

## Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

### Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2012

|   | Geschäftsjahr |                      | Vorjahr              |
|---|---------------|----------------------|----------------------|
|   | EUR           | EUR                  | EUR                  |
| 1. Umsatzerlöse   |               |                      |                      |
| a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung   | 34.982.207,47 |                      | 33.545.443,25        |
| b) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit   | 666.895,89    |                      | 607.439,77           |
| c) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen                                      | 41.712,26     |                      | 31.498,99            |
|   |               | 35.690.815,62        | 34.184.382,01        |
| 2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen                        |               | 52.324,85            | 130.934,10           |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen  |               | 1.182.304,36         | 1.213.286,63         |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge  |               | 701.706,78           | 610.938,91           |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen                                     |               |                      |                      |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung  |               | 13.000.588,61        | 14.057.100,84        |
| <b>Rohergebnis</b>  |               | <b>24.626.563,00</b> | <b>22.082.440,81</b> |
| 6. Personalaufwand  |               |                      |                      |
| a) Löhne und Gehälter   | 5.042.102,89  |                      | 5.049.074,62         |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung                  | 1.444.970,00  |                      | 1.394.703,87         |
| davon für Altersversorgung  | 427.685,23    |                      | (408.713,67)         |
|   |               | 6.487.072,89         | 6.443.778,49         |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen |               | 7.274.627,45         | 6.935.182,82         |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen   |               | 1.869.759,59         | 1.773.507,67         |
| 9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens                                       |               | 1.733,08             | 1.893,29             |
| 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge  |               | 1.392,03             | 1.120,67             |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen  |               | 4.824.722,86         | 4.700.316,57         |
| davon Aufwendungen aus der Aufzinsung   | 41.936,00     |                      | (31.850,17)          |
| <b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>                                     |               | <b>4.173.505,32</b>  | <b>2.232.669,22</b>  |
| 13. Sonstige Steuern  |               | 915.943,64           | 890.685,73           |
| <b>14. Jahresüberschuss</b>   |               | <b>3.257.561,68</b>  | <b>1.341.983,49</b>  |
| 15. Einstellung in satzungsmäßige Rücklagen   |               | 325.756,17           | 134.198,35           |
| <b>16. Bilanzgewinn</b>   |               | <b>2.931.805,51</b>  | <b>1.207.785,14</b>  |

# Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

## Anhang für das Geschäftsjahr 2012

---

### 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 442,8 (Vorjahr TEUR 154,8). 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 594,6 (Vorjahr TEUR 976,1) wurden im Geschäftsjahr 2012 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 3,93 % ermittelt. 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 2012**

| Posten des Anlagevermögens  | Anschaffungs- und Herstellungskosten |               |            |               |                | Abschreibungen |              |                                  |  |  |                |   |                                     |
|---|--------------------------------------|---------------|------------|---------------|----------------|----------------|--------------|----------------------------------|--|--|----------------|---|-------------------------------------|
|   | Anfangsstand                         | Zugang        | 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                                 |
|   | 1                                    | 2             | 3          | 4             | 5              | 6              | 7            | 8                                | 9  | 10   | 11             | 12  | 13                                  |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                    |                                      |               |            |               |                |                |              |                                  |  |  |                |   |                                     |
| Entgeltlich erworbene Software  | 557.223,25                           | 85.323,90     | 12.173,82  | 0,00          | 630.373,33     | 435.217,04     | 0,00         | 57.253,43                        | 11.433,82  | 0,00   | 481.036,65     | 149.336,68                                | 122.006,21                          |
| <b>Sachanlagen</b>  |                                      |               |            |               |                |                |              |                                  |  |  |                |   |                                     |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten                    | 380.325.611,91                       | 4.316.226,43  | 347.852,36 | 7.248.176,23  | 391.542.162,21 | 134.819.838,03 | 0,00         | 6.896.628,91                     | 64.815,25  | 8.529,19   | 141.643.122,50 | 249.899.039,71                            | 245.505.773,88                      |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 3.152.075,78                         | 402.543,23    | 0,00       | 14.271,18     | 3.568.890,19   | 1.002.091,31   | 0,00         | 81.464,69                        | 0,00   | -8.529,19  | 1.092.085,19   | 2.476.805,00                              | 2.149.984,47                        |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten                       | 7.246.701,48                         | 7.069.452,07  | 23.736,30  | -1.073.863,36 | 13.218.553,89  | 0,00           | 0,00         | 0,00                             | 0,00   | 0,00   | 0,00           | 13.218.553,89                             | 7.246.701,48                        |
| Technische Anlagen und Maschinen  | 122.819,96                           | 0,00          | 16.736,14  | 0,00          | 106.083,82     | 118.421,82     | 0,00         | 908,71                           | 16.735,14  | 0,00   | 102.595,39     | 3.488,43                                  | 4.398,14                            |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                          | 2.445.830,45                         | 262.130,20    | 236.628,16 | 0,00          | 2.471.332,49   | 1.818.764,43   | 0,00         | 238.371,71                       | 235.743,10   | 0,00   | 1.821.393,04   | 649.939,45                                | 627.066,02                          |
| Anlagen im Bau  | 9.201.496,57                         | 11.519.663,29 | 0,00       | -5.194.335,70 | 15.526.824,16  | 0,00           | 0,00         | 0,00                             | 0,00   | 0,00   | 0,00           | 15.526.824,16                             | 9.201.496,57                        |
| Bauvorbereitungskosten  | 860.594,79                           | 408.986,50    | 0,00       | -794.248,35   | 475.332,94     | 0,00           | 0,00         | 0,00                             | 0,00   | 0,00   | 0,00           | 475.332,94                                | 860.594,79                          |
| Geleistete Anzahlungen  | 200.000,00                           | 0,00          |            | -200.000,00   | 0,00           | 0,00           | 0,00         | 0,00                             | 0,00   | 0,00   | 0,00           | 0,00                                      | 200.000,00                          |
|   | 403.555.130,94                       | 23.979.001,72 | 624.952,96 | 0,00          | 426.909.179,70 | 137.759.115,59 | 0,00         | 7.217.374,02                     | 317.293,49   | 0,00   | 144.659.196,12 | 282.249.983,58                            | 265.796.015,35                      |
| <b>Finanzanlagen</b>  |                                      |               |            |               |                |                |              |                                  |  |  |                |   |                                     |
| Sonstige Ausleihungen   | 322.910,06                           | 49.800,00     | 77.091,56  | 0,00          | 295.618,50     | 0,00           | 0,00         | 0,00                             | 0,00   | 0,00   | 0,00           | 295.618,50                                | 322.910,06                          |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>   | 404.435.264,25                       | 24.114.125,62 | 714.218,34 | 0,00          | 427.835.171,53 | 138.194.332,63 | 0,00         | 7.274.627,45                     | 328.727,31   | 0,00   | 145.140.232,77 | 282.694.938,76                            | 266.240.931,62                      |

Als zum Verkauf bestimmte Grundstücke mit fertigen Wohnbauten wird fiduziarisches Treuhandvermögen von TEUR 1.803,9 (Vorjahr TEUR 1.803,9) ausgewiesen. Die Herausgabepflichtung 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 395,0 (Vorjahr: TEUR 0,00), Forderungen aus Betreuungstätigkeit in Höhe von TEUR 256,4 (Vorjahr: TEUR 776,1) und Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 10,4 (Vorjahr: TEUR 13,3).

In den sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen Rückstellungen für Altersteilzeit in Höhe von TEUR 586,3 (Vorjahr TEUR 644,9), Rückstellungen für übrige Personalkosten in Höhe von TEUR 396,7 (Vorjahr TEUR 381,7), Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung in Höhe von TEUR 207,6 (Vorjahr TEUR 82,5) sowie Rückstellungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von TEUR 114,1 (Vorjahr TEUR 113,8) enthalten.

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

|  | 31.12.2011    | 31.12.2012    |
|--|---------------|---------------|
|  | EURO          | EURO          |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten     | 71.662.173,38 | 70.852.122,61 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 10.875.266,28 | 23.227.270,38 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.422,65      | 1.597,01      |
| Sonstige Verbindlichkeiten                       | 1.226.217,55  | 1.226.036,00  |

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<br>1 Jahr<br><br>EURO | zwischen 1 und<br>5 Jahre<br><br>EURO | über<br>5 Jahre<br><br>EURO | EURO                  | Art<br>der<br>Sicherheit |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten     | 180.135.170,26        | 5.465.436,35                 | 16.188.521,15                         | 158.481.212,76              | 178.823.164,90        | GPR*                     |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 26.227.270,38         | 15.656.784,40                | 528.223,92                            | 10.042.262,06               | 10.715.011,23         | GPR*                     |
| Erhaltene Anzahlungen                            | 10.521.019,72         | 10.521.019,72                | 0,00                                  | 0,00                        | 0,00                  |                          |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                 | 67.624,27             | 20.046,06                    | 47.578,21                             | 0,00                        | 0,00                  |                          |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2.189.589,67          | 2.189.589,67                 | 0,00                                  | 0,00                        | 0,00                  |                          |
| Sonstige Verbindlichkeiten                       | 1.655.823,92          | 1.593.329,70                 | 62.494,22                             | 0,00                        | 0,00                  |                          |
| <b>Gesamtbetrag</b>                              | <b>220.796.498,22</b> | <b>35.446.205,90</b>         | <b>16.826.817,50</b>                  | <b>168.523.474,82</b>       | <b>189.538.176,13</b> |                          |

\* GPR = Grundpfandrechte

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

Die Umsätze gliedern sich im Geschäftsjahr 2012 nach § 285 Nr. 4 HGB wie folgt: Hausbewirtschaftung TEUR 34.982,2, Betreuungstätigkeit TEUR 666,9 und sonstige Umsatzerlöse TEUR 41,7.

Die aktivierten Eigenleistungen enthalten in Höhe von TEUR 32 Verwaltungsleistungen, die auf das Jahr 2011 entfallen.

Das Ergebnis wurde im Geschäftsjahr durch Anlagenabgangsgewinne in Höhe von TEUR 510,0 und Anlagenabgangsverluste von TEUR 1,6 beeinflusst. Des Weiteren wurde die Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten aus dem Vorjahr um TEUR 63,4 korrigiert.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 14,1 (Vorjahr TEUR 441,5) enthalten. Davon betrafen TEUR 0,0 (Vorjahr TEUR 423,0) die Auflösung der Rückstellung für Bauinstandhaltung.

## **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.

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 176,1 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 42.384,6 (Vorjahr TEUR 43.151,7). Davon entfallen auf die Gesellschafterin Stadt Ingolstadt TEUR 28.736,0. Im kommenden Geschäftsjahr sind Erbbauzinsen von TEUR 717,0 zu leisten.

### **Gesamthonorar des Abschlussprüfers**

Für den Abschlussprüfer wurden für Abschlussprüfungsleistungen für das Geschäftsjahr 2012 TEUR 27,1 (Vorjahr TEUR 27,1) als Aufwand erfasst.

### **Belegschaft**

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2012 durchschnittlich 106 Arbeitnehmer in Vollzeit und 49 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

Dietrich Brassler (bis 31.01.2012)  
Werner Neuhold (ab 01.02.2012)

Hauptabteilungsleiter AUDI AG  
Leiter Finanz- und Rechnungswesen / Risikomanagement  
AUDI AG

Franz Eisenmann  
Brigitte Fuchs  
Rudolf Geiger  
Peter Gietl  
Dieter Seehofer  
Thomas Thöne

Steuerberater  
Stadträtin, Hausfrau  
Stadtrat, Diplom-Rechtspfleger  
Stadtrat, Rechtsanwalt  
Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Ingolstadt  
Stadtrat, Sozialsekretär

Die Bezüge des Aufsichtsrates betragen im Geschäftsjahr 2012 TEUR 38,5.

## **Geschäftsführung**

Peter Karmann

Zum 31.12.2012 besteht ein Darlehen aus der Zeit vor Beginn der Geschäftsführertätigkeit gegenüber dem Geschäftsführer in Höhe von TEUR 0,5 (Vorjahr TEUR 0,8). Die jährliche Tilgung beträgt 4,5% vom Nennbetrag. Das Darlehen wird üblicherweise mit 0,5 % verzinst.

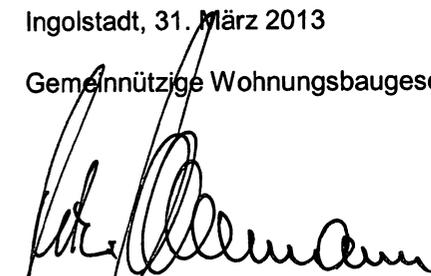
Auf die Nennung der Gesamtbezüge der Geschäftsführung wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

## **Ergebnisverwendung**

Es wird vorgeschlagen den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2012 von EURO 2.931.805,51 den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Ingolstadt, 31. März 2013

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH



Peter Karmann  
Geschäftsführer

**Lagebericht**  
**der**  
**Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH**  
**Minucciweg 4 in 85055 Ingolstadt**  
**für das Geschäftsjahr 2012**

Gliederung:

- 1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen**
  - 1.1. Branchenspezifische Rahmenbedingungen
  - 1.2. Struktur und Aufgabenstellung
  - 1.3. Darstellung des Geschäftsverlaufs
  - 1.4. Finanzielle Leistungsindikatoren
  - 1.5. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
  
- 2. Darstellung der Lage**
  - 2.1. Vermögenslage
  - 2.2. Finanzlage
  - 2.3. Ertragslage
  
- 3. Nachtragsbericht**
  
- 4. Risikobericht**
  - 4.1. Risiken der künftigen Entwicklung
  - 4.2. Chancen der künftigen Entwicklung
  - 4.3. Finanzinstrumente
  
- 5. Prognosebericht**

## 1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

### 1.1. Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Der Wohnungsbau in **Deutschland** hat im Berichtsjahr 2012 den bereits in 2009 begonnenen positiven Trend weiter fortgesetzt. Von Januar bis Dezember 2012 wurde der Bau von 239.465 Wohnungen genehmigt und zählte damit um 5,0 % oder 11.334 Wohnungen mehr als im Jahr 2011.

Auch in **Bayern** ist entsprechend den aktuellen Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung ein weiterer Anstieg bei den Wohnungsbaugenehmigungen festzustellen. In 2012 wurden Baugenehmigungen für 47.041 neue Wohnungen erteilt, das sind 2,6 % mehr als im Vorjahr 2011 mit 45.847 genehmigten neuen Wohnungen.

Innerhalb der **Region 10** konnte ebenfalls ein Zuwachs bei den Baugenehmigungen für neue Wohnungen verzeichnet werden. Mit 3.025 Baugenehmigungen in 2012 überstieg dieser Wert die Vorjahreszahl um insgesamt 378 Einheiten. Das ist ein Zuwachs von rund 14,3 %. Aufgegliedert auf die Stadt Ingolstadt und die Landkreise Eichstätt, Neuburg und Pfaffenhofen zeichnet sich folgende Situation ab: Für 2012 wurde für den Landkreis Eichstätt ein Anstieg von 16 Einheiten auf nunmehr 634 genehmigten neuen Wohnungen verzeichnet, der Landkreis Neuburg meldete eine Steigerung von 39 Genehmigungen auf insgesamt 488 neue Wohnungen und für Pfaffenhofen wurde ein Zuwachs um 155 Wohnungen auf insgesamt 771 genehmigte neue Wohnungen angegeben.

Für **Ingolstadt** stieg die Zahl der Baugenehmigungen für neue Wohnungen von 964 Einheiten aus dem Jahr 2011 um 168 Wohnungen auf nunmehr 1.132 Baugenehmigungen im Berichtsjahr 2012.

Dabei hat insbesondere der Bau von neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern deutlich an Zuwachs gewonnen. Während bei den genehmigten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ein Rückgang um 51 Einheiten auf 212 Baugenehmigungen zu verzeichnen war, ist die Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von 701 Einheiten aus dem Jahr 2011 auf nunmehr 920 genehmigten Wohnungen in 2012 angestiegen.

Trotz der enormen Belegung auf dem Immobilienmarkt herrscht in Ingolstadt ein angespannter Wohnungsmarkt vor. Hervorragende wirtschaftliche Rahmenbedingungen mit der niedrigsten Arbeitslosenquote aller deutschen Großstädte sorgen in Ingolstadt für einen vermehrten Zuzug in die Stadt. So weist das Melderegister für die Stadt Ingolstadt zum 31.12.2012 mittlerweile exakt 128.232 Einwohner aus. Gegenüber 126.732 gemeldeter Personen zum Vorjahreszeitpunkt bedeutet dies einen Nettozuwachs von 1.500 Neubürgern.

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

### 1.2. Struktur und Aufgabenstellung

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 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.

### 1.3. Darstellung des Geschäftsverlaufs

#### 1.3.1. Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbesitzes

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

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

|                                    | <u>2010</u> | <u>2011</u> | <u>2012</u> |
|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Mietwohnungen                      | 6.573       | 6.570       | 6.588       |
| davon                              |             |             |             |
| öffentlich gefördert               | 3.531       | 3.525       | 3.571       |
| freifinanziert                     | 2.937       | 3.014       | 3.017       |
| nicht vermietet                    | 105         | 31          | 0           |
| <br>                               |             |             |             |
| Wohnplätze für Studenten           | 26          | 26          | 26          |
| gewerbliche Einheiten              | 42          | 47          | 55          |
| Garagen und Tiefgaragenplätze      | 2.551       | 2.504       | 2.723       |
| oberirdische Stellplätze           | 2.033       | 1.953       | 1.988       |
| <br>                               |             |             |             |
| Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup> | 458.897     | 464.210     | 465.374     |

Mit insgesamt 6.588 Mietwohnungen ist die Gesellschaft größter Wohnungsanbieter in Ingolstadt. Die Vergabe der 3.571 preisgebundenen Mietwohnungen erfolgt durch die Gesellschaft in enger Abstimmung mit dem städtischen Wohnungsamt. Daneben verfügt das Unternehmen über 3.017 nicht preisgebundene Wohnungen, die ohne Zugangsbeschränkungen angemietet werden können.

Mittlerweile hat die Gesellschaft die im Jahr 2001 begonnene Zielsetzung, die Aufwertung und Sanierung der vor 1980 errichteten Bestandswohnungen, weitgehend in 2012 abgeschlossen. Nahezu alle Wohnungen verfügen nunmehr über einen neuzeitlichen Standard und entsprechen den Anforderungen der Wohnungsinteressenten.

Deshalb mussten für Reparaturen und Instandhaltungen am eigenen Immobilienbestand im Geschäftsjahr 2012 lediglich TEUR 4.644,3 gegenüber TEUR 5.581,6 des Vorjahres 2011 eingesetzt werden. Die Verringerung des Instandhaltungsaufwandes um TEUR 937,3 zeigt sich somit als positives Ergebnis der in den letzten zehn Jahren vorgenommenen, planmäßigen Instandhaltungs- und Bestandsverbesserungsmaßnahmen. Die deutliche Reduzierung insbesondere bei Fremdleistungen für Instandhaltungsausgaben wird sich deshalb auch in den kommenden Jahren fortsetzen. Beibehalten bzw. weiter ausgebaut wird dagegen die Vornahme von Reparatur-, Pflege- und Wartungsleistungen am Immobilienbestand durch eigene handwerkliche Mitarbeiter.

### 1.3.2. Bestandsveränderungen in 2012

Die Gesellschaft bewirtschaftet zum Stichtag 31.12.2012 insgesamt 6.588 Mietwohnungen. Gegenüber dem Vorjahresendbestand mit 6.570 Wohnungen hat sich der Bestand per Saldo um 18 Einheiten erhöht.

Folgende Veränderungen wurden vorgenommen:

|                                       |  |             |                 |
|---------------------------------------|--|-------------|-----------------|
| Wohnungseinheiten (WE) zum 31.12.2011 |  |             | 6.570 WE        |
| abzüglich                             |  |             |                 |
| Abbruchmaßnahmen                      | Nürnberger Straße 45, 47               | 32 WE       |                 |
| Bestandsminderung wegen               | Nutzungsänderung Minucciweg 8          | <u>1 WE</u> | - 33 WE         |
| zuzüglich                             |  |             |                 |
| Neubaufertigstellung                  | Permoserstraße 39                      | 4 WE        |                 |
|                                       | Nelly-Sachs-Straße 11, 13              |             |                 |
|                                       | Luise-Rinser-Straße 14, 16, 18, 20, 22 | 33 WE       |                 |
| Zuerwerb                              | Goldknopfgasse 2, 4                    | 13 WE       |                 |
| Umwidmung eines Büros                 | Minucciweg 2                           | <u>1 WE</u> | + 51 WE         |
| Wohnungsendbestand zum 31.12.2012     |  |             | <u>6.588 WE</u> |

Das nicht erhaltenswerte Wohngebäude Nürnberger Straße 45, 47 wurde in 2012 zum Abbruch freigegeben, um an gleicher Stelle einen Neubau mit 53 altengerechten Mietwohnungen zu errichten.

Die fertiggestellten Wohnungen des Bauvorhabens an der Permoserstraße 39 (EUROPAN III) konnten im Rahmen der staatlichen Wohnungsbauförderung errichtet werden. Dagegen erfolgte der Bau der 33 Wohnungen an der Nelly-Sachs-/Luise-Rinser-Straße (III. Bauabschnitt der Wohnanlage „An der Donau“) als freifinanzierte Wohnanlage. Alle Wohnungen wurden jeweils zum Fertigstellungszeitpunkt bezogen.

Zur Abrundung des Immobilienbestandes hat die Gesellschaft zum Jahresbeginn 2012 die Wohnanlage Goldknopfgasse 2 und 4 mit insgesamt 13 Mietwohnungen und 7 Gewerbeeinheiten in der Ingolstädter Innenstadt erworben.

Im Rahmen der Modernisierungstätigkeit konnte ferner in 2012 die umfassende Sanierung des Bestandsgebäudes Richard-Strauss-Straße 32 abgeschlossen werden.

### 1.3.3. Neubautätigkeit

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

Mit knapp 600 neuen Mietwohnungen, die in den Jahren 2012 bis 2017 errichtet werden, leistet die Gesellschaft mit ihrem ambitionierten **Neubauprogramm** einen gewichtigen Beitrag zur aktuellen Wohnversorgung der vielen vorgemerkten Mietinteressenten. Dabei liegt der Schwerpunkt mit einem Anteil von etwa 400 Einheiten auf der Erstellung öffentlich geförderter, preisgünstiger Mietwohnungen.

#### **Im Bau befindliche Wohnungsneubauten in 2012:**

|   |                     |  |
|---|---------------------|--|
| Regensburger Straße „die Schwinge“, I. BA     | 35 Wohnungen        | 1 Tiefgarage   |
| Goethestraße 112 – 118, IX. BA                | 8 Wohnungen         | 2 Gewerbeeinheiten mit TG  |
| An der Donau, IV. BA                          | 29 Wohnungen        | 1 Kindergarten mit TG  |
| Nürnberger Straße 51, III. BA                 | 53 Wohnungen        | 1 Handwerkerhof mit TG   |
| <u>Regensburger Straße „Innenhof“, II. BA</u> | <u>37 Wohnungen</u> | <u>1 Quartiertiefgarage</u>  |
| Gesamt  | 162 Wohnungen       | 2 Gewerbeeinheiten<br>1 Kindergarten<br>1 Handwerkerhof<br>5 Tiefgaragen |

**Weitere Neubauplanungen für die Jahre 2013 bis 2017:**

|                                   |               |                                     |
|-----------------------------------|---------------|-------------------------------------|
| EUROPAN IV, Permoserstraße 41, 43 | 24 Wohnungen  |                                     |
| Hinterangerstraße, I. – III. BA   | 80 Wohnungen  | 9 Gewerbeeinheiten mit TG           |
| Peisserstraße, I. und II. BA      | 180 Wohnungen | 2 Tiefgaragen                       |
| An der Donau, V. und VI. BA       | 67 Wohnungen  | 2 Tiefgaragen                       |
| Am Franziskanerwasser, III. BA    | 15 Wohnungen  |                                     |
| Goethestraße 75 – 83, X. BA       | 25 Wohnungen  | 1 Tiefgarage                        |
| Prinz-Leopold-Straße 1 – 5        | 35 Wohnungen  | 1 Tiefgarage                        |
| Gesamt                            | 426 Wohnungen | 9 Gewerbeeinheiten<br>7 Tiefgaragen |

Mit Ausnahme der Wohnanlagen „An der Donau“ und „Hinterangerstraße“ findet bei allen aufgeführten Maßnahmen eine Mitfinanzierung durch staatliche Wohnungsbaufördermittel statt. Infolge der Abwicklung und Fertigstellung der Neubauplanungen für die vorgenannten 588 Mietwohnungen bis zum Jahr 2017 hat die Gesellschaft dann alle derzeit vorhandenen Grundstücksvorräte bebaut. Ergänzt werden soll das Bauprogramm durch die Errichtung eines Ersatzneubaus für das Ingolstädter Frauenhaus mit 13 Wohneinheiten.

Für alle vorgenannten Neubauinvestitionsmaßnahmen setzt die Gesellschaft im Zeitraum 2013 bis 2017 insgesamt rund EUR 100,0 Mio. ein.

**1.3.4. Modernisierungstätigkeit**

Im Rahmen der Modernisierungstätigkeit führt die Gesellschaft am Gebäude Minucciweg 2 über das Jahresende 2012 hinaus eine umfassende bauliche und energetische Gebäudesanierung durch.

Weiterhin wird die Gesellschaft in 2013 als letzte Wertverbesserungsmaßnahme im Sanierungsgebiet „Soziale Stadt – Piusviertel“ die Aufwertung der Außenanlagen im Wohngebiet Keplerstraße vornehmen. Schließlich soll als Abschluss der umfangreichen Sanierungstätigkeit am gesamten Wohnungsbestand voraussichtlich ab Ende 2013/Anfang 2014 die Generalsanierung des Gebäudes Stargarder Straße 15, 15a, 17 erfolgen.

Für die vorgenannten Modernisierungsmaßnahmen hat die Gesellschaft in 2013 insgesamt rund TEUR 3.858,2 angesetzt.

**1.3.5. Betreuungstätigkeit**

Die Gesellschaft hat in 2012 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.

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 ist bis zum 31.12.2012 befristet und läuft in beiderseitiger Abstimmung ungekündigt weiter. Unverändert wurden im Geschäftsjahr 2012 die technischen Betreuungsleistungen der Gesellschaft innerhalb des Bürgerkonzerns der Stadt Ingolstadt weitergeführt. Neben der Baubetreuung für das neue Pflegeheim am Standort beim Ingolstädter Klinikum führt die Gesellschaft für die Heilig-Geist-Spital-Stiftung deren 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 31.12.2013 verlängert.

#### **1.4. Finanzielle Leistungsindikatoren**

| <b>Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</b>                   | <u>2010</u> | <u>2011</u> | <u>2012</u> |
|---|-------------|-------------|-------------|
| Gesamtkapitalrentabilität in %                              | 2,17        | 2,17        | 2,74        |
| Eigenkapitalquote (ohne RfB*) in %                          | 25,64       | 24,86       | 24,51       |
| Eigenkapitalrentabilität in %                               | 2,23        | 1,94        | 4,60        |
| Durchschnittliche Wohnungsmiete in EUR/m <sup>2</sup> /mtl. | 4,11        | 4,31        | 4,43        |
| Mietausfallquote in %                                       | 1,39        | 1,52        | 1,03        |
| Leerstandsquote in % (Abbruch, Sanierung)                   | 1,60        | 0,50        | 0,00        |
| Fluktuationsquote in %                                      | 6,45        | 6,45        | 4,92        |
| Instandhaltungskosten in EUR je m <sup>2</sup> Nutzfläche   | 13,33       | 12,02       | 9,98        |

(\*RfB = Rückstellung für Bauinstandhaltung)

#### **1.5. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

##### **1.5.1. Organisationsstruktur**

| (Stand jeweils zum 31.12.)                                      | <u>2011</u> |                   | <u>2012</u> |                   |
|---|-------------|-------------------|-------------|-------------------|
|   | gesamt      | davon<br>Teilzeit | gesamt      | davon<br>Teilzeit |
| Verwaltungsangestellte  | 69          | 11                | 71          | 13                |
| Beschäftigte in Regiebetrieben                                  | 58          | 4                 | 58          | 2                 |
| Hauptamtliche Beschäftigte<br>zuzüglich                         | 127         | 15                | 129         | 15                |
| Geringfügig Beschäftigte und<br>Mitarbeiter für „Soziale Stadt“ | 35          | 32                | 37          | 34                |
| Gesamt  | 162         | 47                | *166        | 49                |

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

Von den 129 hauptamtlich in Voll- und Teilzeit Beschäftigten sind 46 Betriebsangehörige länger als 10 Jahre, 17 Personen länger als 20 Jahre und vier Betriebsangehörige länger als 30 Jahre im Unternehmen beschäftigt. 62 Beschäftigte weisen eine Betriebszugehörigkeit von weniger als 10 Jahren auf. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit liegt bei ca. zehn Jahren. Das durchschnittliche Lebensalter aller hauptamtlich Beschäftigten errechnet sich auf rund 42 Jahre.

##### **1.5.2. 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 Neubau-maßnahmen um zirka 30 Prozent zu unterbieten. Nunmehr wurde seitens des Gesetzgebers im

Zuge des Klimaschutzes die Neugestaltung dieser Energieeinsparverordnung (EnEV) ab 2014 vorgenommen. Damit liegen die erneut reduzierten Energiebedarfszahlen im Bereich derjenigen Werte, die von der Gesellschaft bislang ohnehin 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.

## 2. Darstellung der Lage

Im Wesentlichen wird der Geschäftsverlauf des Unternehmens für 2012 anhand der Bilanzstruktur dargestellt und erläutert.

### 2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten folgendes Bild:

| Vermögensstruktur                | <u>2010</u><br>TEUR | <u>2011</u><br>TEUR | <u>2012</u><br>TEUR |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Grundstücksvorräte               | 6.538,1             | 7.246,7             | 13.218,6            |
| Übriges Langfristiges Vermögen   | 245.795,4           | 258.994,2           | 269.476,4           |
| Verkaufsobjekte                  | 1.838,9             | 1.838,9             | 1.838,9             |
| Sonstiges kurzfristiges Vermögen | 9.733,1             | 9.541,5             | 10.286,1            |
| Rechnungsabgrenzungsposten       | 494,2               | 396,1               | 449,0               |
| Liquide Mittel                   | 75,8                | 74,2                | 79,2                |
| Eigene Anteile                   | 0,0                 | 0,0                 | 0,0                 |
| Gesamtvermögen - Bilanzsumme     | 264.475,5           | 278.091,6           | 295.348,2           |

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr von TEUR 278.091,6 per Saldo um TEUR 17.256,6 auf insgesamt TEUR 295.348,2 erhöht. Der Anstieg des langfristigen Immobilienvermögens ist im Wesentlichen auf die umfangreichen Neubau- und Modernisierungsinvestitionen in das Sachanlagevermögen zurückzuführen.

Gleichzeitig hat die Gesellschaft zur Grundstücksbevorratung am 13.11.2012 an der Peisserstraße eine ca. 15.041 qm große unbebaute Grundstücksfläche erworben. Damit stehen der Gesellschaft insgesamt lt. Inventar 31.278 qm bebaubare Fläche zur Verfügung.

Neben dem Zugang weiterer wohnungswirtschaftlicher EDV-Programme mit TEUR 85,3 und nach Abzug von Abgängen und der planmäßigen Abschreibung in Höhe von zusammen TEUR 58,0 ist die Bilanzposition „Immaterielle Vermögensgegenstände“ mit einem Restbuchwert von TEUR 149,3 in der Bilanz angesetzt.

Vom gesamten Anlagevermögen nimmt das Sachanlagevermögen mit TEUR 282.250,0 bzw. 95,60 % den Hauptanteil des Gesamtvermögens ein. Basierend auf dem Ausgangswert von TEUR 265.796,0 zum 31.12.2011 erhöhte sich das Sachanlagevermögen in 2012 durch langfristige Investitionen um TEUR 23.979,0; dem standen nach der Verrechnung mit kumulierten Abschreibungen bereinigte Abgänge in Höhe von TEUR 307,6 und die Abschreibung des Geschäftsjahres mit TEUR 7.217,4 gegenüber.

Der Anstieg des „sonstigen kurzfristigen Vermögens“ betrifft Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken mit TEUR 918,4. Darüber hinaus enthalten sind im Wesentlichen noch

nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten mit TEUR 8.453,0 sowie Forderungen aus der Betreuungstätigkeit mit TEUR 503,8.

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.

## **2.2. Finanzlage**

Für die Kapitalstruktur der Gesellschaft ergibt sich folgendes Bild:

| Kapitalstruktur                      | <u>2010</u><br>TEUR | <u>2011</u><br>TEUR | <u>2012</u><br>TEUR |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Eigenmittel <sup>1</sup>             | 68.221,4            | 69.140,4            | 72.398,0            |
| Langfristiges Fremdkapital           | 150.749,7           | 161.085,5           | 168.523,5           |
| Mittelfristiges Fremdkapital         | 15.797,2            | 16.789,6            | 16.826,8            |
| Sonstiges kurzfristiges Fremdkapital | 29.707,2            | 31.076,1            | 37.599,9            |
| Gesamtkapital - Bilanzsumme          | 264.475,5           | 278.091,6           | 295.348,2           |

<sup>1</sup> bis 2010 inkl. Rückstellung für Bauinstandhaltung

Die Gesellschaft verfügt mit einem Eigenmittelanteil zum 31.12.2012 in Höhe von TEUR 72.398,0 und mit einer Quote von 24,51 % an der Bilanzsumme über eine branchenübliche, angemessene Eigenkapitalausstattung.

Die Erhöhung des lang- und mittelfristigen Fremdkapitals resultiert korrespondierend aus Darlehensvaluierungen für die Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Der Mittelbedarf für die Investitionstätigkeit (TEUR 22.039,0) und für die planmäßigen Kredittilgungen (TEUR 4.428,0) konnte in Höhe von TEUR 7.836,0 über Zuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit gedeckt werden. Zur weiteren Finanzierung wurden Neukreditaufnahmen erforderlich. Der Kreditbestand stieg damit gegenüber dem Vorjahr um TEUR 14.207,8 auf TEUR 206.362,5.

Zur Sicherung des nachhaltig niedrigen Zinsniveaus hat die Gesellschaft im Rahmen der Objektfinanzierung grundsätzlich Zinsbindungen mit mindestens 10-jähriger Laufzeit vereinbart. Der bestehende Kreditrahmen in Höhe von TEUR 4.000,0 war zum Bilanzstichtag 31.12.2012 kurzfristig mit TEUR 1.032,0 beansprucht.

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

## **2.3. Ertragslage**

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

Die Umsatzerlöse (einschließlich der Bestandsveränderungen zu den noch abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten) sind in 2012 um TEUR 1.427,8 auf TEUR 35.743,1 angestiegen. Dies beruht im Wesentlichen auf höheren Mieterlösen, insbesondere aufgrund von Mietpreisanpassungen sowie auf Sollmietenzugängen durch die Neubezüge. Die Ertragssituation entspricht im Rahmen der miethausrechtlichen und marktbedingten Beschränkungen insgesamt der erzielbaren Wirtschaftlichkeit des Miethausbesitzes.

Für erbrachte Eigenleistungen bei den Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen wurde eine Wertschöpfung von TEUR 1.182,3 (Vorjahr TEUR 1.213,3) aktiviert.

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich um TEUR 90,8 auf TEUR 701,7. Dies beruht auf dem Verkaufserlös aus einem Garagengrundstück an der Liegnitzer Straße mit TEUR 498,8. Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen verminderten sich um

TEUR 427,4. Darüber hinaus sind Kostenerstattungen in Höhe von TEUR 115,2 für Sanierungsträgerleistungen in den Gebieten „Soziale Stadt Augustinviertel und Konradviertel“ enthalten.

Die Reduzierung bei den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung um TEUR 1.056,6 auf insgesamt TEUR 13.000,6 in 2012 ist insbesondere auf den Rückgang der Fremdkosten für Instandhaltung um TEUR 1.203,3 auf TEUR 2.644,4 zurückzuführen. Die darüber hinaus enthaltenen Betriebs- und Heizkosten erhöhten sich nur leicht auf TEUR 9.559,8.

Die Personalkosten sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 43,3 auf TEUR 6.487,1 angestiegen. Dies beruht auf der höheren Zahl der Beschäftigten und den Tarifsteigerungen. Periodenfremde erstmalige Rückstellungsdotierungen für Überstunden und Jubiläen im Vorjahr dämpfen den Anstieg.

Die verstärkten Neubau- sowie die restlichen Modernisierungsmaßnahmen bedingen einen Anstieg der Abschreibungen um TEUR 339,4 auf TEUR 7.274,6, sowie der Zinsaufwendungen um TEUR 124,4 auf TEUR 4.824,7.

Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ sind um TEUR 96,3 auf insgesamt TEUR 1.869,8 angestiegen. Sie umfassen gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen gestiegenen Beratungsaufwand zur Erstellung von Gebäudeenergiepässen, höhere Abschreibungen auf Forderungen und zusätzliche Wartungskosten für neue EDV-Programme. Dagegen haben sich die in dieser Bilanzposition beinhalteten Abbruchkosten deutlich verringert, weil in 2012 mit dem Abbruch des Gebäudes Nürnberger Straße 45, 47 nunmehr das letzte nicht erhaltenswerte Bestandsgebäude der Gesellschaft abgerissen wurde.

Im Vorjahresvergleich ist das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit wegen höherer Mieterträge und in Folge deutlich reduzierter Instandhaltungsaufwendungen sowie unter Berücksichtigung ansteigender Gebäudeabschreibungen um insgesamt TEUR 1.940,8 von TEUR 2.232,7 aus 2011 auf TEUR 4.173,5 in 2012 gestiegen. Nach Abzug der Steuern auf den Grundbesitz (Grundsteuer) sowie der Kfz-Steuern von zusammen TEUR 915,9 verbleibt schließlich ein Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2012 in Höhe von TEUR 3.257,6.

Unter Berücksichtigung der weiteren Neubezüge und der vorgesehenen Mietanpassungen rechnet die Gesellschaft für 2013 mit einer gleichbleibenden Ergebnissituation.

### **3. Nachtragsbericht**

Nach dem 31.12.2012 ergaben sich keine Ereignisse von besonderer Bedeutung über die gemäß § 289 Abs. 2 HGB berichtet werden muss.

### **4. Risikobericht**

#### **4.1. Risiken der künftigen Entwicklung**

Die Gesellschaft hat bereits seit dem Jahr 2002 ein Risikofrühwarnsystem zur Risikominimierung installiert. Unter Zuhilfenahme nach Art und Umfang definierter Frühwarnsysteme werden bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erfasst. Die Beurteilung und Bewertung potentieller Risiken wird regelmäßig überwacht und ausreichend dokumentiert. Kontinuierliche Soll-Ist-Vergleiche ermöglichen zudem einen systematischen Abgleich gesetzter Prämissen und Plangrößen mit den aktuellen Geschäftsprozessen. Darüber hinaus liegt im Rahmen der branchenüblichen Risiken ein ausreichender Versicherungsschutz vor.

Im Rahmen der detaillierten Einzelrisikobetrachtung legt die Gesellschaft seit jeher besonderes Augenmerk auf die Gewährleistung der jederzeitigen Zahlungsbereitschaft. Vor dem Hintergrund einer deutlich verstärkten Neubautätigkeit werden an die Liquidität der Gesellschaft

künftig 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.

Der Wohnungsneubau profitiert gegenwärtig davon, dass Wohnimmobilien infolge der Finanzkrise als weitgehend sichere und werterhaltende Kapitalanlage gelten. Zudem sind die Hypothekenzinsen äußerst günstig.

Allerdings 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. Erschwerend kommt für die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft hinzu, dass sich die Zahl der Wohnungskündigungen in 2012 nochmals deutlich verringert hat und mit 324 Kündigungen um genau 100 Fälle unter der Vorjahreszahl liegt.

Aufgrund des derzeit niedrigen Zinsniveaus erweist sich ein negatives Zinsänderungsrisiko für bestehende Darlehen als äußerst gering. Dagegen waren infolge der hohen Kapazitätsauslastungen und der vollen Auftragsbücher im Geschäftsjahr 2012 wie auch schon im Vorjahr insbesondere bei den Rohbaugewerken deutliche Baupreissteigerungen zu verzeichnen.

Vor diesem Hintergrund und angesichts der enormen Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum stellt das aufgelegte, differenzierte Neubauprogramm mit rund 600 Mietwohnungen eine Herausforderung an die personelle und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Unternehmens dar. Die Gesellschaft ist sich daher ihrer unternehmerischen Verantwortung bewusst. Im Rahmen ihres zielgerichteten, nachhaltigen Handelns legt das Unternehmen großen 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.

#### **4.2. Chancen der künftigen Entwicklung**

Die künftige Bestandsplanung wird sich 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.

Angesichts der angespannten Wohnungsmarktsituation mit einer überproportional hohen Wohnungsnachfrage hat der Aufsichtsrat der Gesellschaft in 2012 im Rahmen eines Sofortprogramms den Bau von zusätzlich 180 öffentlich geförderten und damit preisgünstigen Mietwohnungen an der Peisserstraße in die Wege geleitet.

Weiterhin hatte der Aufsichtsrat der Gesellschaft sowohl in 2010 als auch in seiner Sitzung am 16.02.2012 einstimmig beschlossen, den Mietpreisvorteil, der bei etwa 90 % aller Mietwohnungen der Gesellschaft rund € 2,00 qm/mtl. gegenüber dem allgemeinen Ingolstädter Mietniveau beträgt, unter Berücksichtigung der jeweiligen Marktveränderung auch künftig beizubehalten. Damit gelingt es der Gesellschaft, sowohl mit ihren günstigen Bestandsmieten als auch mit bezahlbaren, hochwertigen Neubauwohnungen ein deutliches Gegengewicht zu den teilweise erheblich teureren, am freien Wohnungsmarkt angebotenen Mietwohnungen darzustellen.

Für die kommenden Jahre erwartet die Gesellschaft planmäßig eine kontinuierliche Verbesserung der Ertragslage bei gleichbleibend hoher Wohnungsnachfrage.

#### **4.3. Finanzinstrumente**

Zu den bei der Gesellschaft bestehenden originären Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände, liquide Mittel und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Die Bankverbindlichkeiten betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Das Finanzmanagement der Gesellschaft verfolgt das Ziel, eine langfristige Zinsfestschreibung mit überwiegend 10-jähriger Zinsbindung der Bestandteile des Kreditportfolios abzuschließen. Es erfolgt eine kontinuierliche Überwachung der Zinsentwicklung am Geld- und Kapitalmarkt. Die Gesellschaft versucht vor Ablauf der Zinsbindungsfrist eine Verlängerung oder einen Neuabschluss mit langfristiger Zinsfestschreibung zu erwirken. Derivative Finanzinstrumente werden im Finanzmanagement der Gesellschaft nicht eingesetzt.

### **5. Prognosebericht**

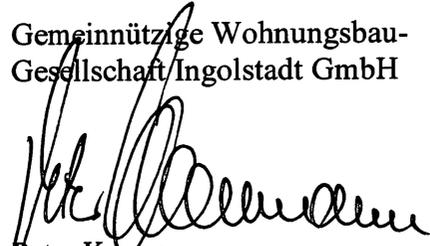
Die zunehmende Attraktivität des Großraums Ingolstadt hat besonders in den Jahren ab 2010 für eine hohe Zuwanderung gesorgt. Verknappung von Wohnraum, steigende Immobilienpreise und Wohnungsmieten mussten als Folgen dieser Entwicklung wahrgenommen werden. Zur Entspannung dieser Situation hat die Stadt 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 der Bebauung für den Wohnungsbau geeigneter Restflächen.

In Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt hatte die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH im Jahr 2011 ein differenziertes Neubauprogramm mit insgesamt rund 400 Mietwohnungen aufgelegt. Unter dem Motto „Weniger reden, mehr handeln“ wird in 2013 im Rahmen eines Sofortprogramms mit dem Bau von weiteren, zusätzlichen 180 Sozialwohnungen auf einem neu erworbenen Grundstück an der Peisserstraße begonnen werden. Ziel der Gesellschaft bis zum Jahr 2020 ist der bereits auf den Weg gebrachte Ausbau des eigenen Wohnungsbestandes von derzeit 6.600 Einheiten auf künftig 7.500 Mietwohnungen.

Die zeitnahe Bebaubarkeit neu ausgewiesener Baugebiete insbesondere durch private und gewerbliche Bauträger sowie die Umsetzung der Bautätigkeit zugunsten preisgünstiger, geförderter Mietwohnungen durch die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft wird nach Einschätzung der Gesellschaft bereits innerhalb der nächsten zwei bis drei Jahre zur gewünschten Entspannung am Ingolstädter Immobilienmarkt beitragen.

Ingolstadt, den 31. März 2013

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 für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012 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 10. Juni 2013

KT Kastl & Teschke GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Steuerberatungsgesellschaft



Dipl.-Kffr. Tanja Teschke

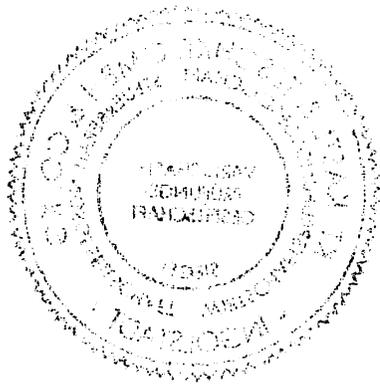
Wirtschaftsprüferin



Dipl.-Kfm. Dieter Kastl

Wirtschaftsprüfer





# Bericht

# 2012

**DES  
AUFSICHTSRATS  
FÜR DAS  
GESCHÄFTSJAHR 2012**



# Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2012:

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2012 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 2012 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 19. Juni 2012 abgehaltenen Gesellschafterversammlung wurde der Jahresabschluss 2011 festgestellt und die Organe entlastet.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 und der Lagebericht für 2012 wurden in den Monaten April und Mai 2013 durch die Ingolstädter Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Kastl & Teschke GmbH & Co. KG geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Prüfbericht des Abschlussprüfers ist den Mitgliedern des Aufsichtsrates zugeleitet worden. Der Abschlussprüfer war bei der Jahresabschlussberatung des Aufsichtsrates am 18. Juni 2013 anwesend und hat über die Prüfungshandlungen berichtet. Nach eigener Prüfung hat der Aufsichtsrat zum Jahresabschluss und zum Lagebericht der Gemeinnützigen Wohnungsbau-Gesellschaft Ingolstadt GmbH keine Einwendungen erhoben.

Er schlägt der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes 2012 sowie die Verwendung des Bilanzgewinnes entsprechend dem Vorschlag der Geschäftsführung vor, den Bilanzgewinn von Euro 2.931.805,51 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 2012 aus.

Ingolstadt, den 18. Juni 2013

Der Aufsichtsratsvorsitzende

  
Dr. Alfred Lehmann  
Oberbürgermeister



Die Gemeinnützige  
Wohnungsbau-Gesellschaft  
Ingolstadt GmbH