



Gemeinnützige  
Wohnungsbaugesellschaft  
Ingolstadt GmbH

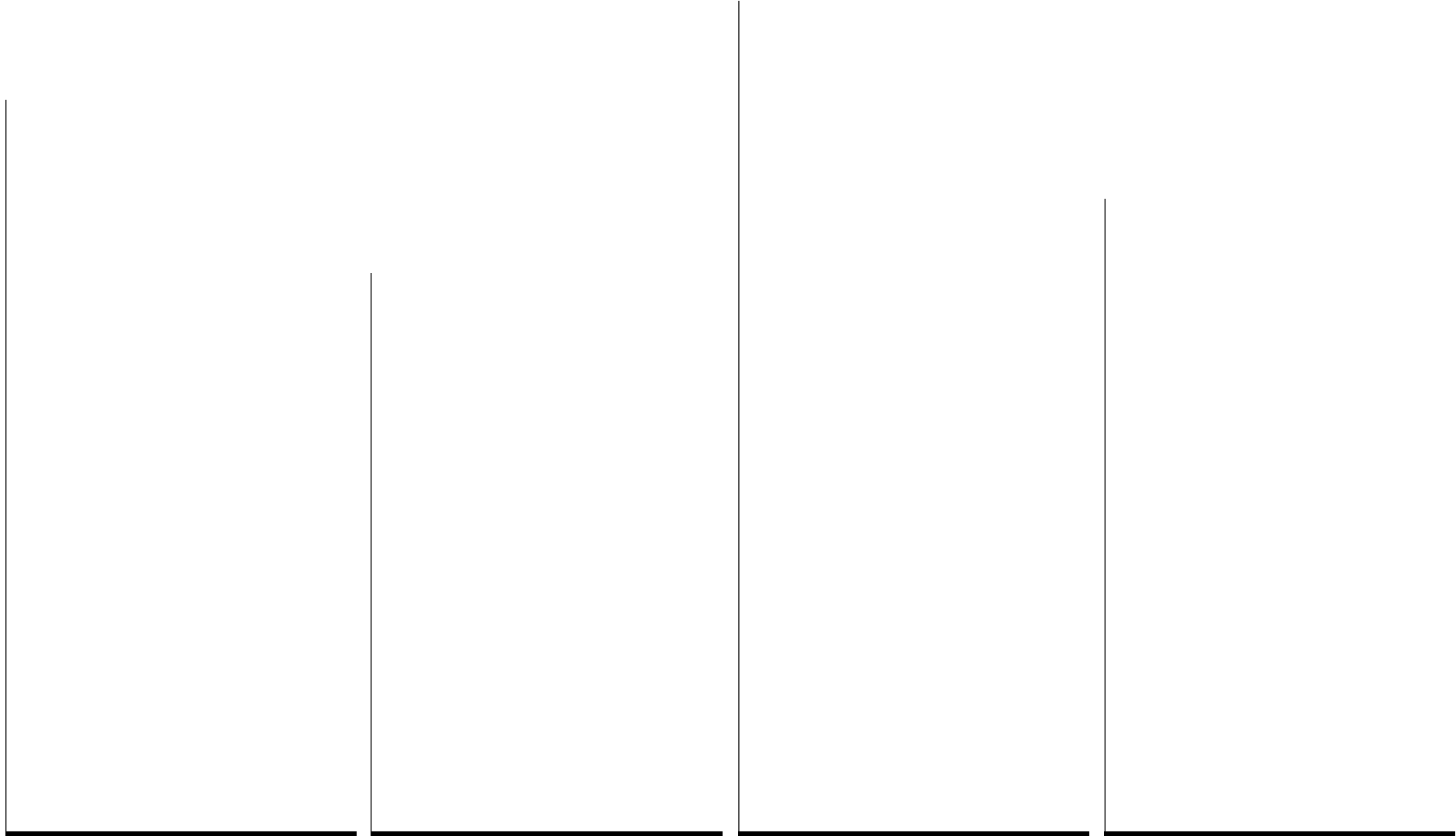
Geschäftsbericht  
2022

# G

# W

# G







Alexander Bendzko,  
Geschäftsführer  
Gemeinnützige  
Wohnungsbaugesellschaft  
Ingolstadt

## **Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner,**

nach wie vor steigt die Einwohnerzahl in Ingolstadt weiter an. Auch für die kommenden Jahre wird derzeit von einem stetigen Anwachsen der Ingolstädter Bevölkerung ausgegangen. Der angespannte Wohnungsmarkt konnte durch die umfangreichen Bautätigkeiten bereits leicht beruhigt werden, wobei immer noch ein Defizit an bezahlbarem Wohnraum vorhanden ist. Besonders im Bereich des familiengerechten Wohnens herrscht nach wie vor eine hohe Nachfrage.

Der Fokus unserer Gesellschaft liegt daher weiterhin vor allem auf diesem Sektor. Im vergangenen Jahr konnten 123 neue Wohnungen fertiggestellt werden, 161 Einheiten sind aktuell in Bau und werden ab Mitte des Jahres bezugsfertig. Weitere rund 500 Wohnungen befinden sich in konkreter Planung. Um den dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können, werden alle aktuellen Bauprojekte mit Hilfe der öffentlichen Wohnraumförderung errichtet. Dabei ist uns eine innovative und nachhaltige Bauweise besonders wichtig.

Eine große Rolle spielte dabei das Konzept der klimaangepassten Bauweise. Diese beinhaltet Maßnahmen zur Entsiegelung von Flächen zur Vermeidung von Hitzeinseln, das Freihalten von Frischluftschneisen, die Integration von Grün- und Wasserflächen sowie Maßnahmen zum Erhalt der biologischen Artenvielfalt. Bei den Bauplanungen werden die veränderten Wetterumstände wie Starkregenereignisse oder Hitze- und Dürreperioden berücksichtigt. Der Energiebedarf sollte möglichst niedrig sein und die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum sichergestellt werden.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter.

Im Anschluss geben wir Ihnen einen Überblick über unsere unternehmerischen Tätigkeiten und den Verlauf im Geschäftsjahr 2022.

Ich bedanke mich recht herzlich bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates, des Mieterbeirates und bei allen Geschäftspartnern für die vertrauensvolle Zusammenarbeit. Allen Kolleginnen und Kollegen danke ich für die herausragende Leistungsbereitschaft und ihr verlässliches Engagement.

Ingolstadt, im Oktober 2023  
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH



Alexander Bendzko  
Geschäftsführer

**LAGE**

**BE**

**RICHT**



**A**

**B**

**I. Regionale Rahmenbedingungen**

**II. Geschäftsverlauf**

1. Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbesitzes
2. Bestandsveränderungen in 2022
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 nicht finanzielle Leistungsindikatoren**

**C**

**I. Prognosebericht**

**II. Risikobericht**

1. Risikomanagementsystem
2. Risiken

**III. Chancenbericht**

**IV. Gesamtaussage zu Unternehmenssituation und -entwicklung**

**D**



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 bisher ausschließlich auf den Raum Ingolstadt.

Die Aufgabenfelder des Unternehmens umfassen folgende Kernbereiche:

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

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



↑ →  
Altengerechtes Wohnen  
an der Hugo-Wolf-Straße



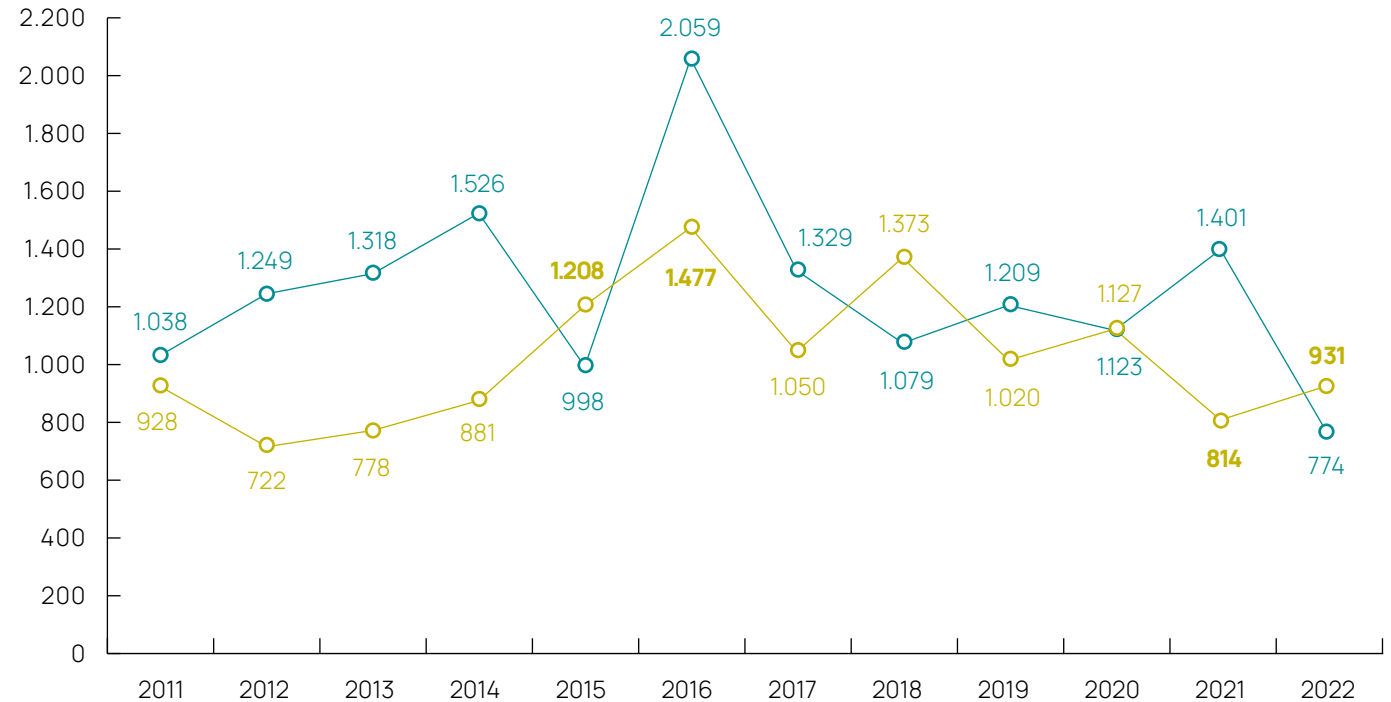


B

# Wirtschaftsbericht

## I. Regionale Rahmenbedingungen

In Ingolstadt wurden im Jahr 2022 931 Wohneinheiten fertiggestellt und für 774 Wohnungen eine Baugenehmigung erteilt. Dies bedeutet bei den Fertigstellungen eine leichte Erhöhung von 114 Wohneinheiten gegenüber dem Vorjahr, wobei die Fertigstellungen der 6 vorherigen Jahre teilweise deutlich darüber lagen. Bei der Erteilung von Baugenehmigungen ist eine deutliche Reduzierung von 627 Baugenehmigungen gegenüber dem Vorjahr für Wohnungen zu verzeichnen. Dies ist der niedrigste Wert seit über 10 Jahren.

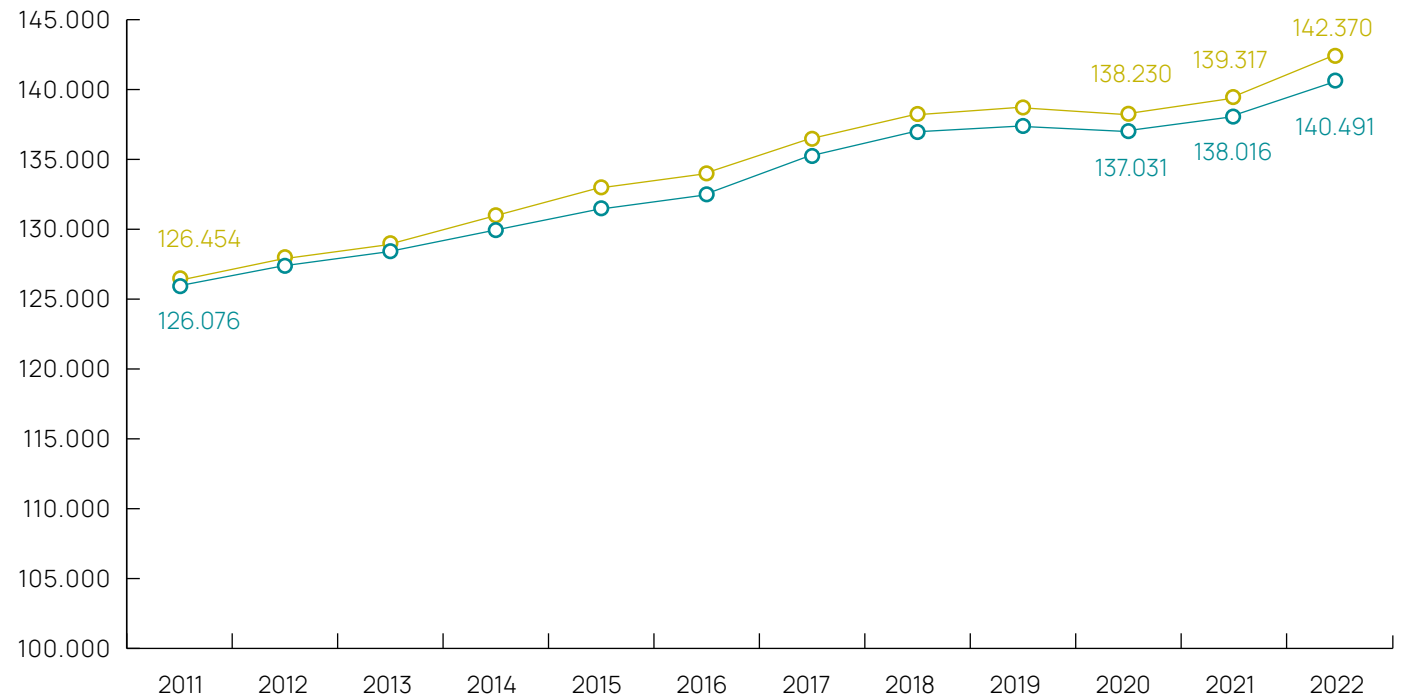


↑ Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Ingolstadt (jeweils Zahl der Wohnungen) 2011–2021  
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik  
Grafik: Statistik und Stadtforschung

● Genehmigte Wohnungen  
● Fertiggestellte Wohnungen

Der in den Vorjahren vorhandene angespannte Wohnungsmarkt konnte durch die Bautätigkeiten weiterhin leicht beruhigt werden, wobei hier immer noch ein Defizit an bezahlbarem Wohnraum vorhanden ist. Gerade im Bereich des familiengerechten Wohnens sind hohe Nachfragewerte vorhanden.

Am 31.12.2011 lag die Einwohnerzahl in Ingolstadt laut Melderegister bei annähernd 126.500 Personen. Zum 31.12.2022 betrug sie knapp 142.400 Einwohner. Um fast 16.000 Einwohner oder 12,6% ist die Stadt in den letzten 10 Jahren gewachsen. Das bedeutet ein durchschnittliches jährliches Wachstum von ca. 1.600 Einwohnern oder fast 1,3% im Jahr. Nach dem Bevölkerungsrückgang 2020 auf rund 138.000 (amtlich rund 137.000) Einwohner stieg die Bevölkerungszahl im Jahr 2022 wieder sprunghaft an. Dabei sind in dem Anstieg der Einwohnerzahlen die ca. 1.310 ukrainischen Flüchtlinge nicht berücksichtigt.

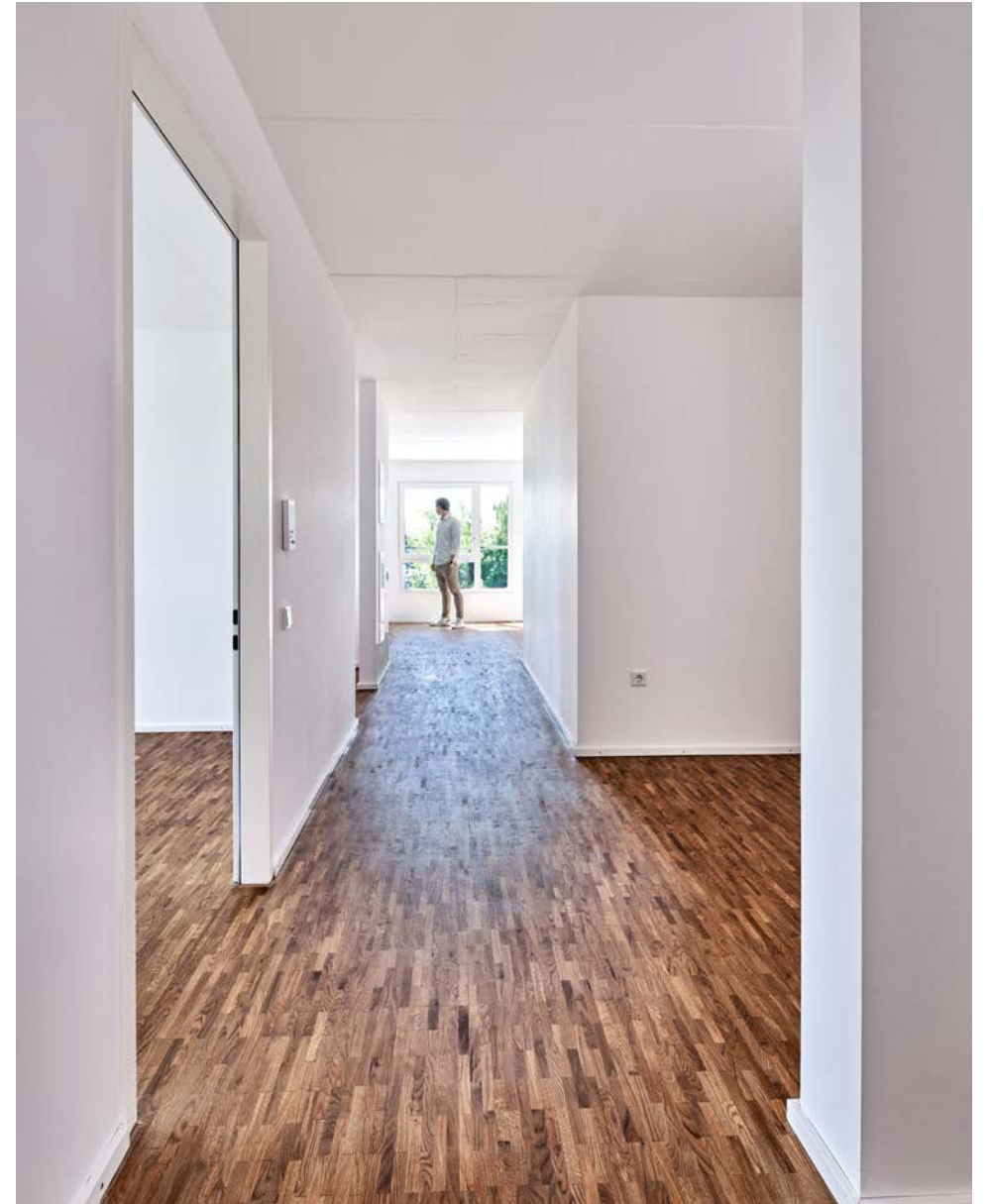
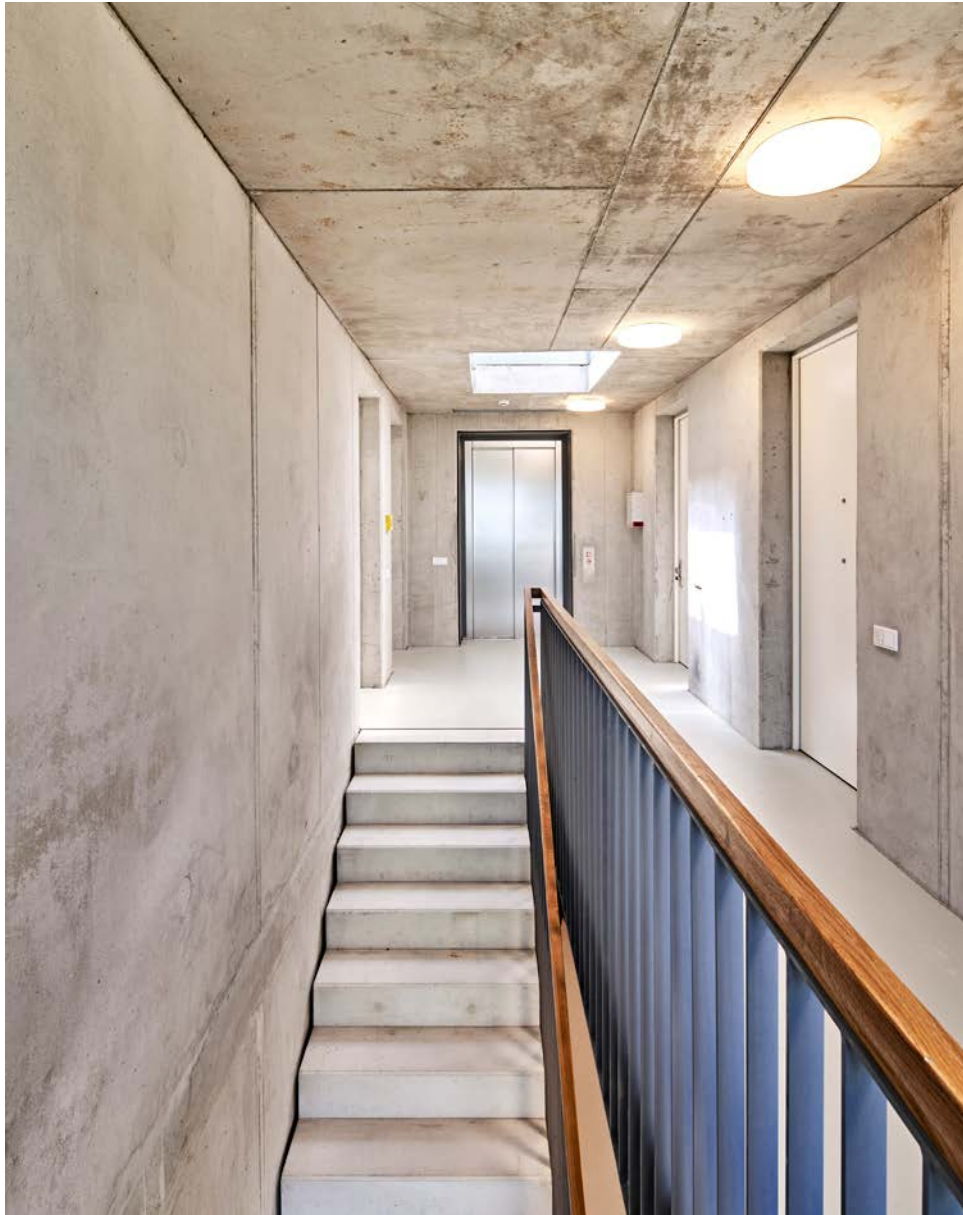


↑ Einwohnerentwicklung Ingolstadt 2011–2022  
(jeweils 31.12.; 2022 amtl. 30.09.)

Quelle: Melderegister und Bayerisches Landesamt für Statistik  
Grafik: Statistik und Stadtforschung

● Einwohner amtlich  
● Einwohner Melderegister

→  
Neubau an der Gustav-Mahler-  
Straße: Hybridbauweise Holz  
und Beton





←  
Hybridbauweise  
Gustav-Mahler-Straße

## 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 31.12. folgende Immobilienbestände aus:

	2020	2021	2022
Mietwohnungen	7.294	7.422	7.543
davon			
öffentlich gefördert	4.054	4.181	4.304
freifinanziert	3.240	3.241	3.239
Wohnplätze für Studenten	26	26	26
gewerbliche Einheiten (GE)	88	96	99
Garagen und Tiefgaragenplätze	3.611	3.640	3.647
oberirdische Stellplätze	1.996	2.105	2.153
<b>Gesamtmietfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>473.871</b>	<b>483.389</b>	<b>492.543</b>

↓ Hochhausprojekt an der Stargarder Straße





Mit insgesamt 7.543 Mietwohnungen ist die Gesellschaft größter Wohnungsanbieter in Ingolstadt. Die Vergabe der 4.304 preisgebundenen Mietwohnungen erfolgt durch die Gesellschaft in enger Abstimmung mit dem städtischen Wohnungsamt. Daneben besitzt das Unternehmen 3.239 nicht preisgebundene Wohnungen, die ohne Zugangsbeschränkungen angemietet werden können.

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

Die Gesellschaft hat bereits 2019 für den gesamten Immobilienbestand einen mehrjährigen Instandhaltungsplan erarbeitet, der im Zeitraum 2020 bis einschließlich 2035 konkrete Substanzerhaltungsmaßnahmen vorsieht. Der ermittelte Instandhaltungsaufwand summiert sich auf insgesamt rund 52,7 Mio. EUR. Durch eine sinnvolle Abfolge der jeweiligen Maßnahmen über den Planungszeitraum von ca. 15 Jahren wird erreicht, dass eine kontinuierliche jährliche Kostenbelastung von durchschnittlich rund 3,4 Mio. EUR kalkuliert werden kann. Derzeit werden die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der „Initiative Wohnen 2050 – Klimaneutralität“ noch einmal überarbeitet. Mit einem Ergebnis wird Mitte 2023 gerechnet.

← Kunstprojekt:  
Prinzenbrunnen im  
Prinzenviertel

Das genehmigte Instandhaltungsbudget in Höhe von 5,4 Mio. EUR wurde vollständig ausgeschöpft. Im Bereich der laufenden Instandhaltung außerhalb der Wohnungen wurden 2,3 Mio. EUR für größere Reparaturarbeiten an den Gebäuden und Freianlagen ausgegeben. 1,0 Mio. EUR wurden für Haustechnik (u. a. Heizungswartungen und -erneuerungen) und 2,1 Mio. EUR für laufende Instandhaltung innerhalb der Wohnungen (Schönheitsreparaturen, Badsanierungen etc.) benötigt.

Der im Jahr 2019 festgelegte Instandhaltungsplan konnte hinsichtlich der für die im Jahr 2022 vorgesehenen Vorhaben nur im geringen Umfang abgearbeitet werden, da derzeit immer noch die Untersuchungen durchgeführt werden, welche energetischen Maßnahmen aufgrund der gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen sind. Die Planungen hierzu werden in der zweiten Hälfte 2023 abgeschlossen sein, damit ein aktueller Instandhaltungsplan einschließlich Dekarbonisierungsmaßnahmen beschlossen werden kann.

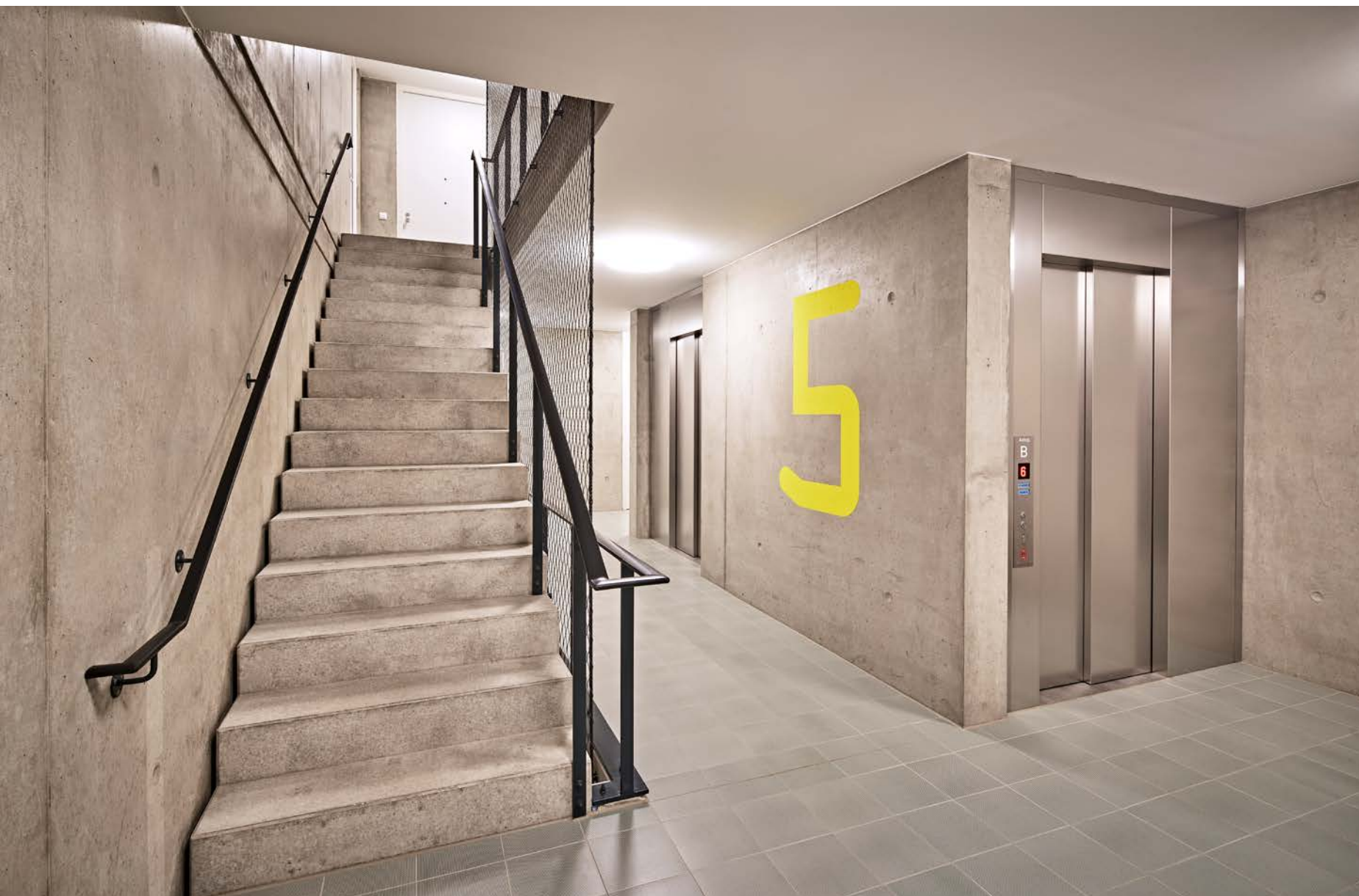


Ziel dieses Projektes ist es, für Menschen mit Behinderung Lebensbedingungen zu schaffen, die ihre Selbstständigkeit und Individualität fördern und ein selbstbestimmtes Wohnen ermöglichen.



Integriertes Wohnen an der Stinnenstraße





← ↑

Integriertes Wohnen  
Stinnesstraße: barrierefreier  
Zugang durch Aufzüge in  
allen Bereichen



## 2. Bestandsveränderungen in 2022

Gegenüber dem Vorjahresendbestand mit 7.422 Mietwohnungen bewirtschaftete die Gesellschaft zum Stichtag 31.12.2022 insgesamt 7.543 Wohnungen. Der Wohnungsbestand hat sich per Saldo um 121 Wohneinheiten erhöht.

Folgende Veränderungen wurden vorgenommen:

Wohnungseinheiten (WE) zum 31.12.2021		7.422 WE
zuzüglich Bestandserhöhung wegen Neubaubezug	Fliederstraße 24, 26	16 WE
	Kreuzäckerstraße 4, 8	29 WE
	Gustav-Mahler-Straße	78 WE
Bestandreduzierungen wegen Verkauf eines Reihenhauses	Kurt-Huber-Straße 9c	-1 WE
Vorübergehende Eigennutzung wegen Umbau Gärtnerlager	Schillerstraße 49	-1 WE
<b>Wohnungsendbestand zum 31.12.2021</b>		<b>7.543 WE</b>

### Bestandsveränderungen

Entsprechend der Planung konnte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2022 den Bau von 123 öffentlich geförderten Mietwohnungen, als Vollbezug der Vorhaben Fliederstraße, Kreuzäcker und Gustav-Mahler-Straße, zugunsten von Wohnungsinteressenten, die einen Wohnberechtigungsschein (WBS) vorweisen, fertigstellen und belegen.

Ein Reihnhaus in der Kurt-Huber-Str. 9c wurde gemäß Aufsichtsratsbeschluss verkauft. Zudem muss, aufgrund des Umbaus des Gärtnerlagers, eine Wohnung in der Schillerstraße 49 vorübergehend eigengenutzt werden.

↓ Wohnumfeld im Quartier an der Fliederstraße



### 3. Neubautätigkeit

In Umsetzung des umfangreichen Neubauprogramms wurden 2022 insgesamt 123 Wohneinheiten bezugsfertig erstellt. Zudem befinden sich 161 Wohneinheiten im Bau und weitere 515 Wohneinheiten in Planung.

Bei dem geplanten Bauvorhaben „Junges Wohnen“ an der Weningstraße wurde ein Planungsstopp ausgesprochen, da – bedingt durch die Coronakrise – die Vermietung bei Appartements an Studenten, Werkstudenten und Auszubildende, die hier als Zielgruppe galten, nur sehr schwer erfolgen konnte. Die Gesellschaft beauftragte im Jahr 2021 eine Umfrage, die feststellen sollte, welche Wohnungsgrößen und -arten derzeit in Ingolstadt benötigt werden. Die Umfrage unter Bauträgern, Banken, Sachverständigen usw. hat ergeben, dass derzeit der Markt für kleine Wohnungen eher gesättigt ist, aber ein hoher Bedarf an größeren bezahlbaren Wohnungen (Familienwohnungen) besteht. Die Gesellschaft hat daher bei allen neuen in Vorbereitung befindlichen Bauvorhaben das Wohnungsgemenge zu größeren Wohnungen hin verschoben und wird dies auch weiterhin so handhaben. Eine abschließende Entscheidung zum weiteren Vorgehen beim geplanten Bauvorhaben „Junges Wohnen“ soll im Geschäftsjahr 2023 festgelegt werden.

Im Vergleich zum für 2022 vorgesehenen Investitionsvolumen von rund 28,3 Mio. EUR zur Bezugsfertigstellung bzw. Planungsfortführung der weiteren Baumaßnahmen beliefen sich hierfür die tatsächlichen Investitionen auf rund 30,7 Mio. EUR. Entgegen der ursprünglichen Planung konnte beim Bauvorhaben Stargarder Straße ca. 4,5 Mio. EUR mehr investiert werden als erwartet. Die geplanten Grunderwerbe beim Bundeseisenbahnvermögen für das Grundstück „Am Nordbahnhof“ (507 TEUR) und das Grundstück „Friedrichshofen West“ (1.339 TEUR) konnten nicht durchgeführt werden. Außerdem mussten unerwartet hohe Preisangebote für Bauleistungen verzeichnet werden, infolgedessen war die Gesellschaft gezwungen, alternative Planungen bzw. Umplanungen zu beauftragen.

Das Investitionsgeschehen der Gesellschaft stellt sich zum Jahresende 2022 wie folgt dar:

#### a) In 2021 fertiggestellte Neubaumaßnahmen

Fliederstraße	16 Wohneinheiten	2 GE
Am Kreuzäcker	29 Wohneinheiten	
Gustav-Mahler-Straße	78 Wohneinheiten	3 GE, 1 TG
<b>Fertiggestellt:</b>	<b>123 Wohneinheiten</b>	<b>5 GE, 1 TG</b>

#### b) Im Bau befindliche Wohneinheiten zum 31.12.2022

Stargarder Straße	161 Wohneinheiten	1 GE, 1 TG
Zwischensumme im Bau:	161 Wohnungen	1 GE, 1 TG

#### c) Neubaumaßnahmen in Planung für die Jahre 2023 bis 2027:

Prinz-Leopold-Straße 1		1 GE
Sandtnerstraße	103 Wohneinheiten	1 TG
Stinnesstraße	205 Wohneinheiten	1 TG
Kopernikusstraße	48 Wohneinheiten	1 PH
St. Monika	70 Wohneinheiten	1 GE, 1 TG
Lindbergstraße	27 Wohneinheiten	
Friedrichshofen West	15 Wohneinheiten	
Zwischensumme in Planung:	468 Wohneinheiten	2 GE, 3 TG, 1 PH
Junges Wohnen	pausiert (201 Wohneinheiten)	pausiert (3 GE), (1 PH)

TG=Tiefgarage PH= Parkhaus GE = Gewerbe

#### d) Grundstückserwerbe

Die Gesellschaft hat sich 2022 intensiv bemüht, weitere Baugrundstücke zu erwerben, um in den kommenden Jahren weitere Neubautätigkeiten durchführen zu können. Es wurden Vorverhandlungen mit Grundstückseigentümern geführt, die ihre Grundstücke für den geförderten Wohnungsbau bereitstellen wollen. Diese Verhandlungen werden im Jahr 2023 weitergeführt und durch Architekturwettbewerbe oder eigene Planungen für eine mögliche Bebauung untersucht.

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

→  
Artenvielfalt im  
Wohnumfeld:  
Silbergrüner Bläuling





←  
Mietergarten im  
Quartier an der  
Fliederstraße

#### **4. Modernisierungstätigkeit**

Im Geschäftsjahr 2022 wurden planmäßig keine Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen durchgeführt. Die für die Folgejahre geplanten Maßnahmen in diesem Bereich werden derzeit unter Berücksichtigung von Klimaschutzmaßnahmen neu geordnet und analysiert. Hier werden detaillierte Aussagen in der zweiten Jahreshälfte 2023 erwartet.

#### **5. Betreuungstätigkeit**

Die Gesellschaft hat aufgrund von Immobilienkäufen die Verwaltungsbetreuung und -tätigkeit für Dritte um 5 Wohnungen erweitert. Der Bestand für Mietwohnungsverwaltung beläuft sich 2022 auf 45 Wohnungen, 19 Garagen und Tiefgaragenstellplätze und 2 oberirdische Stellplätze. Weiterhin verwaltet die Gesellschaft treuhänderisch seit dem Zeitpunkt der Verschmelzung mit der ehemaligen Bau- und Baulandbeschaffungsgesellschaft Ingolstadt mbH zum 01.01.2002 das Gebäude Esplanade 29, den Sitz des städtischen Gesundheitsamtes. Hierfür besteht ein ungekündigter Mietvertrag mit der Stadt Ingolstadt, die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate. Weitere Betreuungstätigkeiten wurden im Jahr 2022 nicht durchgeführt.

#### **6. Gesamtschau**

Auch im Geschäftsjahr 2022 ist die Gemeinnützige Wohnungsbau-gesellschaft Ingolstadt GmbH gewachsen und hat weiterhin dafür Sorge getragen, den Wachstumskurs in Zukunft fortsetzen zu können.

Wie in der Vergangenheit trugen die Neubaumieten der vom Freistaat Bayern geförderten Neubaumaßnahmen sowie notwendige Mietpreissteigerungen während des Geschäftsjahres 2022 bei den Bestandswohnungen dazu bei, dass die durchschnittliche Unternehmens-Nettokaltmiete je Quadratmeter Nutzfläche von 6,13 EUR im Vorjahr auf 6,28 EUR zum Ende des Geschäftsjahres 2022 gestiegen ist.

Damit liegt die Unternehmensdurchschnittsmiete immer noch unter der Durchschnittsmiete der im Verband Bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. zusammengeschlossenen 500 Mitgliedsunterneh-

men mit ca. 540.000 Wohneinheiten mit 6,59 EUR (Stand Februar 2023).

Im Geschäftsjahr 2022 erhöhte sich die Betriebsleistung der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft um 5,6 %, also 3.012 TEUR auf 56.971 TEUR (VJ 53.959 TEUR). Der größte Anteil an der Betriebsleistung wurde in den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung einschließlich Bestandsveränderungen mit 54.482 TEUR (VJ 51.888 TEUR) erwirtschaftet. Als Sondereinfluss wirkte sich der in den sonstigen betrieblichen Erträgen mit 449 TEUR gezeigte Gewinn aus dem Immobilienverkauf eines Reihenhauses in der Kurt-Huber-Straße aus (VJ 27 TEUR für kleinere Immobilienverkäufe). Die bereinigte Betriebsleistung beträgt 56.522 TEUR (VJ 53.932 TEUR).

Die Wertsteigerung der Position Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um 3.060 TEUR auf 54.122 TEUR (VJ 51.062 TEUR) ist vor allem zurückzuführen auf Neubezüge mit 908 TEUR, Mietanpassungen mit 364 TEUR, Ganzjahresauswirkung von Vorjahresbezügen und Vorjahresmietanpassungen mit 771 TEUR sowie Umlageerhöhungen mit 969 TEUR.

Der Umsatz für Verwaltungsbetreuungen ist aufgrund der Zunahme von 5 Wohnungen in die Verwaltung leicht gestiegen. Insgesamt reduzierten sich jedoch die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit um 5 TEUR auf 26 TEUR (VJ 31 TEUR) aufgrund des reduzierten Betreuungsumsatzes in der Baubetreuung.

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen erhöhten sich dagegen um 87 TEUR auf 152 TEUR (VJ 65 TEUR). Die Erhöhung erfolgte jedoch hauptsächlich mit 74 TEUR wegen der Einführung eines Softwaremoduls zur Erstellung von Ausgangsrechnungen. Daraus resultierte eine Veränderung der Buchungssystematik. Diese Anpassung führte dazu, dass weiter zu berechnende Kosten nunmehr als Aufwand erfasst werden, und bei Weiterbelastung eine Ertragsbuchung erfolgt.

Die Bestandsveränderungen aus den noch abzurechnenden Nebenkosten betragen 360 TEUR (VJ 826 TEUR). Der Ausweis ist im Geschäftsjahr um 466 TEUR niedriger als im Vorjahr. Das liegt daran, dass die Kostensteigerung des Geschäftsjahres wesentlich niedriger ist als im Vergleich zum Vorjahr.

Die aktivierten Eigenleistungen betragen im Geschäftsjahr 1.673 TEUR (VJ 1.813 TEUR). Erneut konnten um 59 TEUR weniger Architektenleistungen und 88 TEUR weniger Verwaltungsleistungen aktiviert werden. Die aktivierten Eigenleistungen aus den Regietrupps stieg dagegen um 7 TEUR.

Im Wesentlichen ergibt der genannte Immobilienverkauf als Sondereinfluss den um 477 TEUR höheren Ausweis der sonstigen betrieblichen Erträge mit 638 TEUR (VJ 161 TEUR).

Die Steigerung des gesamten Betriebsaufwands um 2.779 TEUR auf 52.006 TEUR (VJ 49.227 TEUR) entspricht einer Kostenerhöhung von 5,6 % gegenüber dem Vorjahr.

Der Aufwand für Hausbewirtschaftung beläuft sich auf 21.092 TEUR (VJ 20.052 TEUR) und beinhaltet Betriebs- und Heizkosten mit 13.533 TEUR, umlagefähige Grundsteuern mit 1.071 TEUR, Instandhaltungskosten in Höhe von 5.442 TEUR und sonstige Kosten der Hausbewirtschaftung mit 1.046 TEUR. Der Kostenzuwachs von 1.040 TEUR ist im Wesentlichen in gestiegenen Betriebskosten (372 TEUR), gestiegenen Heizkosten (74 TEUR) und erhöhten Kosten für Instandhaltung (554 TEUR) begründet.

Der Personalaufwand ist um 312 TEUR auf 10.464 TEUR (VJ 10.152 TEUR) angewachsen. Größtenteils ist dies durch die Neueinstellung von 3,8 Vollzeitäquivalenten, der Ganzjahresauswirkung von Neueinstellungen des Vorjahres und dem Anstieg für Rückstellungen von Altersteilzeitregelungen begründet.

→  
Kunstprojekt  
LANDMARKS:  
Künstler Bosoletti  
an der Fassade  
Fontanestraße





Die Abschreibungen für Anlagevermögen sind im Geschäftsjahr mit 12.486 TEUR um 749 TEUR höher als im Vorjahr (11.737 TEUR). Die Erhöhung erklärt sich durch die im Geschäftsjahr erfolgten Neubezüge und die Ganzjahresauswirkung der Vorjahresbezüge. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Geschäftsjahr mit 2.695 TEUR um 180 TEUR höher als im Jahr zuvor (2.515 TEUR). Als wesentliche Veränderungen für Kostensteigerung wurden um 36 TEUR höhere Fuhrparkkosten, um 156 TEUR höhere Beratungskosten, um 21 TEUR höhere EDV-Kosten, um 46 TEUR höhere Kosten für Weiterbildung, um 65 TEUR höhere Kosten für Bewirtung und die bereits erwähnten, im Aufwand neu ausgewiesenen Kosten für Weiterberechnung um 74 TEUR festgestellt. Kostenreduzierend wirkten sich dagegen niedrigere Kosten für Abschreibung auf Forderungen um 70 TEUR, niedrigere Kosten für Telefon um 44 TEUR und niedrigere Kosten für Digitalisierung um 138 TEUR aus. Der Zinsaufwand stieg im Geschäftsjahr 2022 um 171 TEUR auf 4.586 TEUR (VJ 4.415 TEUR). Größtenteils zum einen aufgrund der Neubautätigkeit und der daraus resultierenden Neuvaluierung von Darlehen um 88 TEUR, zum anderen aufgrund der steigenden Zinsen im kurzfristigen Zwischenfinanzierungsbereich um 90 TEUR. Hauptsächlich aufgrund des Aufbrauchs der Verlustverrechnungsmöglichkeit im Bereich der Gewerbesteuer und dem höheren Jahresergebnis stieg im Geschäftsjahr der Steueraufwand für Einkommen und Ertrag um 334 TEUR auf 659 TEUR (VJ 325 TEUR) an. Der Steueraufwand für sonstige Steuern wurde dagegen vor allem wegen der Neubezüge und der damit entstehenden Umlagefähigkeit der Grundsteuer mit 22 TEUR um 9 TEUR niedriger ausgewiesen.

←  
LANDMARKS: Taxis  
an der Fassade  
Manchinger Straße

Im Geschäftsjahr 2022 erreichte die Gemeinnützige Wohnungsbau-gesellschaft Ingolstadt GmbH ein, gegenüber dem Vorjahr, um 239 TEUR höheres Jahresergebnis von 4.971 TEUR (VJ 4.732 TEUR). Die gesteigerten Umsatzerlöse, zusammen mit dem begünstigenden Sondereinfluss aus dem Immobilienverkauf von 449 TEUR (VJ 27 TEUR), sorgten trotz gesunkener aktivierter Eigenleistungen und einem durchgehend höheren Betriebsaufwand für ein insgesamt im Vorjahresvergleich höheres Jahresergebnis. Das um den Sondereinfluss bereinigte Ergebnis fällt 2022 mit 4.522 TEUR um 284 TEUR geringer aus (VJ 4.806 TEUR). In dem im Vorjahr um Sondereinflüsse bereinigten Ergebnis sind 101 TEUR Aufwand für Coronamaßnahmen hinzugerechnet worden. Im Geschäftsjahr wurden nahezu keine Sondereinflusskosten in Bezug auf die Pandemie festgestellt, so dass der Unterschied der um Sondereinflüsse bereinigten Ergebnisse mit 4.522 TEUR und im Vorjahr (4.705 TEUR) nur noch 183 TEUR beträgt.

Die Gesamtkapitalrendite des Geschäftsjahres konnte auf 1,96 % gegenüber 1,94 % des Vorjahres gesteigert werden. Die Eigenkapitalrendite wurde mit 4,50 % (VJ 4,48 %) gehalten. Die vom Aufsichtsrat geforderte Mindestrendite von 4,00 % wurde erreicht.

### III. Wirtschaftliche Lage

#### 1. Ertragslage

In der Planung der Gesellschaft war für das Geschäftsjahr 2022 ein Planergebnis von 4.735 TEUR vorgesehen, welches mit 4.971 TEUR um 236 TEUR übertroffen wurde.

Ergebniserhöhend wirkten gegenüber der Planung um 453 TEUR höhere Betriebs- und Heizkostenumlagen sowie aufgrund der Erstattung der Dezemberabschlüsse die um 256 TEUR niedrigeren Heizkosten. Der Personalaufwand liegt um 196 TEUR unter Plan, wobei vor allem geringere Kosten von 297 TEUR aufgrund der nicht erreichten, geplanten Vollzeitäquivalente (4,4 VZÄ), ungeplanten Kosten für Rückstellungsbildung von Altersteilzeitvereinbarungen mit 124 TEUR gegenüberstehen. Des Weiteren begünstigten der ungeplante Immobilienverkauf mit 449 TEUR und die um 238 TEUR niedriger als geplant gebuchte Abschreibung, die hauptsächlich aufgrund der später als geplant erfolgten Bezüge bilanziert werden musste, das Ergebnis.

Dem gegenüber verringerten sich die Mieterträge für geplante Neubaubezüge um 144 TEUR aufgrund späterer Bezugsfertigung. Die aktivierten Eigenleistungen bei Architekten und

Verwaltungsleistungen fielen gegenüber der Planung um 310 TEUR niedriger aus, was hauptsächlich auch an der verzögerten Bautätigkeit lag. Ferner verbuchte die Gesellschaft um 718 TEUR höhere Instandhaltungskosten, wovon der Aufsichtsrat angefallene Mehrkosten von 650 TEUR für den vorzunehmenden Austausch von Aufzugssteuerungen aufgrund baulicher Mängel genehmigte. Auch der sonstige betriebliche Aufwand wurde wegen über Plan liegender Ausgaben um 206 TEUR höher festgestellt. Hier sind abweichend zur Planung vor allem höhere Autobetriebskosten um 34 TEUR, höhere EDV-Kosten um 25 TEUR, höhere Weiterbildungskosten um 36 TEUR, höhere Rechtsberatungskosten um 30 TEUR und höhere Bewirtungskosten um 28 TEUR zu nennen.

Der tatsächliche Zinsaufwand der Gesellschaft liegt insgesamt in etwa im Planungsbereich. Die Gesellschaft hat aufgrund der verzögerten Neuvaluierung analog zum Baugeschehen eine niedrigere Zinsbelastung in den Objektfinanzierungen, jedoch musste der Zinsaufwand für Zwischenfinanzierungsmittel dafür aufgrund gestiegener Zinssätze erhöht gebucht werden. Insgesamt ist die Ertragslage zufriedenstellend.



↑ LANDMARKS: Julia Benz an der Fassade Goethestraße

## 2. Vermögenslage

Die Vermögenslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten folgendes Bild:

<b>Vermögensstruktur</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
	TEUR	TEUR	TEUR
Langfristiges Anlagevermögen	434.964	455.007	470.118
Langfristiges sonstiges Vermögen	482	496	411
Langfristiges Vermögen	435.446	455.503	470.529
Verkaufsobjekte	1.839	1.839	1.839
Abgegrenzte Heiz- / Betriebskosten	11.022	11.848	12.209
Vorräte, Forderungen, Abgrenzungen	931	676	937
Liquide Mittel	978	759	1.877
<b>Gesamtvermögen – Bilanzsumme</b>	<b>450.216</b>	<b>470.625</b>	<b>487.391</b>

Aufgrund des Investitionsgeschehens hat sich die Bilanzsumme des Vorjahres von 470.625 TEUR um 16.766 TEUR auf 487.391 TEUR erhöht.

Insgesamt hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2022 31.743 TEUR in das Anlagevermögen investiert. An Zuschüssen sind der Gesellschaft Mittel in Höhe von 4.013 TEUR zugeflossen. Die Abschreibung auf das Anlagevermögen betrug im Geschäftsjahr 2022 12.486 TEUR und an Abgängen zu Restbuchwerten (inklusive der Rückzahlungen von Arbeitgeberdarlehen) wurden 133 TEUR festgestellt. Von den Zugängen der im Geschäftsjahr angefallenen Investitionen sind 30.990 TEUR der Errichtung von Gebäuden, 446 TEUR der Anschaffung für Betriebs- und Geschäftsausstattung inklusive Software sowie 296 TEUR den Erwerbsnebenkosten für Grundstücke

zuzuordnen. 11 TEUR wurden von der Gesellschaft für Arbeitgeberdarlehen ausgereicht.

Die Verkaufsobjekte in Höhe von 1.839 TEUR betreffen 10 zum Verkauf bestimmte Tiefgaragenstellplätze 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 1.464 TEUR.

Abgegrenzte, noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten als unfertige Leistungen sind mit 12.209 TEUR (VJ 11.848 TEUR) bilanziert.

Auch der Ausweis bei den übrigen Vorräten, Forderungen und

Abgrenzungen der Aktiva erhöhte sich im Geschäftsjahr auf 937 TEUR (VJ 676 TEUR).

An liquiden Mitteln sind in der Bilanz 1.877 TEUR (VJ 759 TEUR) ausgewiesen. Investitionsbedingt ist der Ausweis nach wie vor als niedrig anzusehen.

Insgesamt betrachten wir die Vermögenslage der Gesellschaft als geordnet.



↑ Landmarks: Julia Benz, Fassade Goethestraße



### 3. Finanzlage

#### a) Kapitalstruktur

Für die Kapitalstruktur der Gesellschaft ergibt sich folgendes Bild:

Kapitalstruktur	2020	2021	2022
	TEUR	TEUR	TEUR
Eigenkapital	103.357	108.089	113.060
Langfristiges Fremdkapital	270.509	293.924	321.493
Zwischenfinanzierungsmittel	54.850	45.352	27.752
Herausgabeanspruch Verkaufsobjekt	1.464	1.464	1.464
Sonstiges kurzfristiges Fremdkapital	20.036	21.796	23.622
<b>Gesamtkapital – Bilanzsumme</b>	<b>450.216</b>	<b>470.625</b>	<b>487.391</b>

Der Eigenkapitalanteil der Gesellschaft zum 31.12.2022 beträgt 113.060 TEUR (VJ 108.089 TEUR). Die Eigenkapitalquote erhöht sich gegenüber dem Vorjahr um 0,2%-Punkte auf 23,2%. Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH verfügt damit über eine branchenübliche und angemessene Eigenkapitalausstattung. Nach Abzug von Tilgungen beträgt der Nettoanstieg des Kreditbestandes gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern 10.127 TEUR (VJ 14.007 TEUR). Die Kreditmittel wurden vor allem für langfristige Objektfinanzierungen aufgenommen. Die Kapitalstruktur der Gesellschaft ist ausgewogen.

↓ Wohnanlage Am Rosengarten



→  
Laubengänge in  
der Wohnanlage  
Am Rosengarten



## b) Finanzierung

Als Mittelbedarf ergab sich aus der Kapitalflussrechnung ein zu finanzierender Cashflow aus der Investitionstätigkeit von 29.268 TEUR. Zusammen mit den Zinszahlungen von 4.538 TEUR und der planmäßigen und außerplanmäßigen Kredittilgung von 22.546 TEUR entstand im Geschäftsjahr ein Mittelbedarf von 56.352 TEUR. Diese Mittel konnten in Höhe von 20.942 TEUR aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit, über Kreditmittelaufnahme von 32.515 TEUR und ausbezahlten Zuschüssen von 4.013 TEUR erwirtschaftet werden. Der übersteigende Betrag von 1.118 TEUR erhöhte den Bestand an liquiden Mitteln.

Die Position Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhte sich um 29.243 TEUR auf 306.935 TEUR (VJ 277.692 TEUR). Der Fremdmittelbestand gegenüber anderen Kreditgebern konnte um 19.116 TEUR auf 43.252 TEUR (VJ 62.368 TEUR) zurückgeführt werden. Bei den ausgereichten Darlehensmitteln handelt es sich um Kredite gegenüber der Stadt Ingolstadt (einschließlich deren Stiftungen und städtischer Unternehmen) in Höhe von 34.477 TEUR (VJ 54.844 TEUR). Der Anteil von 9.341 TEUR (VJ 9.472 TEUR) betrifft langfristige städtische Wohnbaudarlehen und mit 25.136 TEUR (VJ 45.372 TEUR) Mittel zur kurzfristigen Zwischenfinanzierung. Der langfristige Kredit beim Zweckverband MVA in Höhe von 5.923 TEUR wurde um 407 TEUR (VJ 6.330 TEUR) zurückgeführt. Des Weiteren bestehen Kredite gegenüber zwei Versicherungsgesellschaften mit 2.852 TEUR (VJ 1.195 TEUR).

## c) Liquidität

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit wurde im Geschäftsjahr ein Cashflow in Höhe von 20.942 TEUR (VJ 17.779 TEUR) erzielt. Die Steigerung des Cashflows gegenüber dem Vorjahr konnte hauptsächlich durch die Steigerung der Abschreibung und der gleichbleibenden Höhe der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erreicht werden. 9.444 TEUR (VJ 14.676 TEUR) flossen der Gesellschaft aus dem Cashflow für Finanzierung zu. Mit dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit von 29.268 TEUR (VJ 32.674 TEUR) ergibt sich damit der um 1.118 TEUR erhöhte Finanzmittelbestand der Gesellschaft von 1.877 TEUR (VJ 759 TEUR). Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist zufriedenstellend und es werden für die überschaubare Zukunft keine Zahlungseingpässe erwartet. Im Bedarfsfall stehen in Höhe von 25.000 TEUR ausreichend Kreditlinien zur Verfügung. Der Kreditrahmen war zum 31.12.2022 mit 4.231 TEUR beansprucht. Im Berichtsjahr war die Zahlungsbereitschaft der Gesellschaft jederzeit gegeben und ist auch für die Zukunft gesichert. Die Finanzverhältnisse der Gesellschaft sind geordnet.

Insgesamt ist die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft geordnet.

→

Neubau: Wohnen  
Am Rosengarten



#### IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

<b>Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</b>	<b>Ist 2021</b>	<b>Ist 2022</b>	<b>Plan 2022</b>	<b>Plan 2023</b>
Gesamtkapitalrentabilität in %	1,94	1,96	1,89	1,90
Eigenkapitalrentabilität in %	4,48	4,50	4,26	3,91
Eigenkapitalquote in %	22,97	23,20	22,90	22,61
Durchschnittliche Wohnungsmiete in EUR/m <sup>2</sup> / mtl.	6,13	6,28	6,34	6,56
Leerstandsquote in % (Abbruch, Sanierung)	1,02	0,79	0,81	0,81
Fluktuationsquote in %	5,39	5,12	6,02	5,57
<b>Instandhaltungskosten in EUR je m<sup>2</sup> Mietfläche</b>	<b>19,17</b>	<b>19,62</b>	<b>18,60</b>	<b>19,72</b>
<b>Organisationsstruktur (Jahresdurchschnitt)</b>	<b>Ist 2021</b>	<b>Ist 2022</b>	<b>Plan 2022</b>	<b>Plan 2023</b>
Verwaltungsangestellte VZÄ	82,95	84,18	84,82	86,09
davon Geschäftsleitung VZÄ	1,00	1,00	1,00	1,00
davon Auszubildende VZÄ	5,12	6,25	6,17	6,83
Regiebetriebe VZÄ	67,45	70,02	73,79	73,11
<b>Summe VZÄ</b>	<b>150,40</b>	<b>154,20</b>	<b>158,61</b>	<b>159,20</b>

Die Abweichungen der finanziellen Leistungsindikatoren und die Abweichungen im Personalbestand sind in den Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage bereits ausgeführt. Die Leerstandsquote konnte wie erwartet im Geschäftsjahr wieder auf ein normales Maß zurückgebracht werden. Die Fluktuationsquote bewegt sich weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau.

Nachhaltigkeit unterteilt sich für das Unternehmen in drei Kernbereiche: Ökonomie, Ökologie und Gesellschaft. Der Inhalt einer nachhaltigen Handlungsweise umfasst also neben den Umweltthemen auch wirtschaftliche Belange sowie gesellschaftliche und soziale Anforderungen. Als Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft folgt das Unternehmen seit der Gründung einem vorausschauenden Zielsystem, das – erweitert um die Komponente des baukulturellen Auftrags – auf vier Säulen beruht: soziale Verpflichtung, ökonomische Erfordernisse, ökologische Anforderungen und baukultureller Auftrag.

Die Gesellschaft betrachtet das Thema Nachhaltigkeit nicht als reines Regelwerk, vielmehr ist nachhaltiges Handeln bereits in den Unternehmenszielsetzungen verankert und soll weiter ausgebaut werden. Ziel ist es, das gesamte Unternehmen im Sinne einer nachhaltigen Handlungsweise und Philosophie auszurichten und damit zukunftsfähig zu gestalten. Zu diesem Zweck hat das Unternehmen für das Jahr 2019 einen ersten Nachhaltigkeitsbericht erstellt und für die Jahre 2020 und 2021 aktualisiert. Nach Prüfung wurde dieser gemäß des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) sowie den Vorgaben des CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetzes freigegeben und ist nun auf der Internetseite des Deutschen Nachhaltigkeitskodex veröffentlicht. Inzwischen wurde auch der Bericht für 2022 fertiggestellt und veröffentlicht.

# c

## Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

### I. Prognosebericht

Die in den Vorjahren festgestellten geringen Inflationsanstiege sind im Jahr 2022 deutlich auf im Durchschnitt 7,9 % gestiegen. Die zum Jahresanfang 2022 noch geringen Zinssätze sind im Jahr 2022 ebenfalls deutlich gestiegen und werden nach Aussage von Fachleuten im Bereich von 4,5 bis 5,0 % im vierten Quartal ihren Höchstwert erreichen.

Bedingt durch die Coronakrise und die damit einhergehenden Lieferschwierigkeiten ist es auch im Jahr 2022 zu Baupreissteigerungen bzw. zu Lieferschwierigkeiten gekommen.

Auch der im Februar 2022 begonnene Ukraine-Krieg hat die Materiallieferschwierigkeiten und die damit verbundenen Kostensteigerungen verschärft. Hinzugekommen ist im Jahr 2022 noch die deutliche Verteuerung der Energiepreise, die die Baupreise nach oben getrieben haben.

Derzeit entspannt sich der Markt wieder etwas, da inzwischen Ersatzproduktionen und -lieferungen durchgeführt werden. Auch haben inzwischen viele Handwerksbetriebe ein geringeres Auftragsvolumen, da im Jahr 2022 viele Bauvorhaben aufgrund der hohen Baupreise storniert wurden, und somit wieder Kapazitäten.

Fachleute gehen davon aus, dass es bis zum Jahr 2024 zu einer Marktberuhigung kommen wird.

Wie sich die Situation weiterentwickelt, kann derzeit nicht seriös prognostiziert werden.

Durch die Bundesregierung und die Länder wurden zahlreiche Notprogramme und Fördermöglichkeiten geschaffen bzw. fortgeführt, um die negativen wirtschaftlichen Auswirkungen zu reduzieren.

Insbesondere die hohe Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum ist für die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH Anlass, die eingeschlagene Neubaustrategie projektweise zu überdenken und auf die jeweilige Situation (Baupreise, Verfügbarkeit von Handwerkern, Fördersituation) abzustimmen.

Dabei gilt es, angesichts eines etwa 3 Jahre dauernden Zeitraums von der Bauidee bis zur Fertigstellung alle Rahmenbedingungen kontinuierlich zu analysieren und größtmögliche Flexibilität zu wahren.

Auch im Jahr 2022 konnte festgestellt werden, dass sich der Grundstückserwerb schwierig gestaltet, da eine Verknappung von Bauland aufgrund fehlender Neubaufächen, einhergehend mit teilweise stagnierenden hohen Preisen am Grundstücksmarkt, vorhanden war. Inzwischen zeichnen sich aber leichte Rückgänge der Kaufpreisvorstellung der Grundstückseigentümer ab, die Preise liegen aber weiterhin auf einem sehr hohen Niveau.

Die Gesellschaft setzt deshalb mit ihrem geplanten Bauprogramm wesentlich auf die Errichtung preisgünstiger, öffentlich geförderter Mehrgeschosswohnungen. Mit diesen zusätzlichen Neubaumaßnahmen konnte bereits erreicht werden, dass sich der bislang angespannte Wohnungsmarkt langsam etwas beruhigt hat.

Zusammenfassend gilt für das Geschäftsjahr 2023 die Zielvorgabe, den Ausbau des Wohnraumangebotes insbesondere im preisgünstigen Mietsegment weiter voranzutreiben. Dazu wird das derzeit laufende geförderte Bauvorhaben „Stargarder Straße“ mit 161 Wohnungen in dem Jahr 2023 zur Bezugsfertigkeit gebracht. Das Investitionsvolumen, insbesondere zur Bezugsfertigstellung bzw. Planungsfortführung der weiteren Baumaßnahmen, beläuft sich 2023 auf insgesamt rund 38,2 Mio. EUR.

Das geplante Ergebnis für 2023 mit 4.488 TEUR liegt um 483 TEUR unter dem 2022 ausgewiesenen Ergebnis (4.971 TEUR). Erfolgswirksam zeigen sich hier vor allem die um 1.839 TEUR höheren Erlöse aus der Hausbewirtschaftung aufgrund der Neubezüge und Mieterhöhungen. Ergebnisbelastend werden gegenüber den in 2022 erreichten Werten vor allem um 702 TEUR höhere Personalkosten wegen Personalmehrung und Tarifierpassung, neubaubedingt um 735 TEUR höhere Abschreibungen und um 778 TEUR höhere Zinsaufwendungen in der Planung berücksichtigt. Zudem fällt durch den Wegfall des Verlustvortrags für die Gewerbesteuer eine um 124 TEUR höhere Steuerbelastung an.



← Neubau Gustav-  
Mahler-Straße

## 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.

#### a) Liquiditätsrisiko

Besonderes Augenmerk gilt der Gewährleistung der jederzeitigen Zahlungsbereitschaft. Vor dem Hintergrund der durchgeführten Neubautätigkeit werden an die Liquidität der Gesellschaft besonders hohe Anforderungen gestellt. Dazu nutzt die Gesellschaft neben der Selbstfinanzierung, also erwirtschaftete Gewinne für Investitionszwecke im Unternehmen zu halten, auch frei gewordene Beleihungsspielräume bei bereits entschuldeten Bestandsimmobilien. Ferner nimmt die Gesellschaft entsprechend der vorhandenen Investitionstätigkeit in verstärktem Maße Möglichkeiten zur kurz- und langfristigen Kapitalbereitstellung in Anspruch.

## **b) Risiko von Baupreissteigerungen**

Nachdem der Wohnungsneubau mehrere Jahre davon profitiert hat, dass Wohnimmobilien infolge der Finanzkrise als weitgehend sichere und werterhaltende Kapitalanlage gelten, hat das Jahr 2022 mit seiner sehr hohen Inflationsrate zu einer Verhaltensänderung in der Immobilienbranche geführt. Der Neubaubereich wurde aufgrund der hohen Baupreise teilweise deutlich reduziert, so dass inzwischen auch die Baufirmen mit einem teilweise sehr hohen Auftragsrückgang zu kämpfen haben. Nach Meinung der Fachleute wird auch für das Jahr 2023 mit nach wie vor hohen Baupreisen zu rechnen sein, wobei bereits erste Anzeichen erkennen lassen, dass die Steigerungen reduziert werden.

Auch die noch im Jahr 2022 festgestellten Lieferschwierigkeiten, bedingt auch durch den Krieg in der Ukraine, flachen derzeit etwas ab, wobei in manchen Produktionszweigen noch Engpässe bestehen.

Die enorme Steigerung der Inflation im Jahr 2022, bedingt durch die teilweise massiven Preissteigerungen im Energiebereich, hat nach Ansicht der Experten in Zukunft geringere Auswirkungen, da viele neue Beschaffungswege geschaffen wurden bzw. im Aufbau sind, so dass die hohen Energiepreise des Vorjahres im Jahr 2023 nicht mehr erreicht werden dürften.

Bei der allgemeinen Entwicklung wird erwartet, dass im Jahr 2024 eine doch merkliche Beruhigung im Bereich der Baukosten erfolgen wird.

Diese bisherigen Baukostensteigerungen können derzeit bei freifinanzierten Wohnungen und öffentlich geförderten Wohneinheiten nicht mehr über höhere Mieten refinanziert werden, da die bei der Vermietung angesetzten ortsüblichen Vergleichsmieten bereits maximal ausgeschöpft sind bzw. nur eine geringe Steigerung zulassen. Daher wird die Gesellschaft versuchen, durch innovative Bauplanung, strategische Baukostensteuerung, den verstärkten Einsatz modularer bzw. serieller Bauweisen und Hinterfragung von

Ausführungsstandards Maßnahmen zu ergreifen, um zukunftsweisende Ansätze zur Baukostendämpfung zu schaffen. Auch sollen innovative Heizsysteme umgesetzt werden, um den Haustechnikanteil zu reduzieren.

## **c) Negatives Zinsänderungsrisiko**

Eine Erhöhung des allgemeinen Zinsniveaus und somit ein Anstieg der Kosten der Baufinanzierungen können zunehmend negative Auswirkungen auf das Jahresergebnis der Gesellschaft haben. Die Gesellschaft hat daher Anfang 2022 aktiv das damals noch relativ günstige Zinsniveau genutzt, um langfristige Kredite zu erhalten. Derzeit geht die Fachwelt davon aus, dass in der zweiten Hälfte des Jahres 2023 die Bauzinsen bei ca. 5 % liegen werden. Es wird aber auch erwartet, dass diese Grenze dann nicht mehr überschritten und längerfristig wieder leicht sinken wird.

## **d) Entfall / Neuauflage von Förderungen**

Durch die abrupte Aussetzung von KfW-Förderungen Anfang des Jahres 2022 sind derzeit keine Aussagen bezüglich einer Fördersicherheit in diesem Bereich zu treffen. Die Bayerische Regierung hat 2022 ihre Förderrichtlinien überarbeitet, um die Mehraufwendungen finanzierbar zu machen. Inzwischen hat die Bayerische Regierung eine nochmalige Änderung der Förderrichtlinien für das zweite Quartal 2023 in Aussicht gestellt, die eine deutliche Verbesserung der Fördersätze erwarten lässt.

Auch die Bundesregierung hält weiterhin an ihrem Ziel gemäß Koalitionspapier fest, jährlich 400.000 Wohnungen (davon 100.000 öffentlich gefördert) errichten zu wollen. Hier wird auch eine nicht unerhebliche Förderung in Form von Zuschüssen und zinsgünstigen Darlehen erwartet, damit das erklärte Ziel der Bundesregierung umgesetzt werden kann.

## **e) Risiko aus der Coronapandemie**

Nach dem erklärten Ende der Coronapandemie in Deutschland, das für Anfang April 2023 festgelegt wurde, wird hier die Risikobetrachtung für unsere Wohnungsbaugesellschaft eingestellt. Die letzten 3 Jahre sind für uns teilweise sehr belastend gewesen, da hier viele Einschränkungen in personeller Hinsicht stattgefunden haben. Die Situation konnte jedoch durch leichte Umbaumaßnahmen und Beschränkungen im Kontakt mit unseren Kunden unter Kontrolle gehalten werden. Auch wurde die allgemeine Situation genutzt um die Digitalisierung unserer Gesellschaft massiv zu verstärken. Die finanziellen Folgen durch Mietausfälle waren nur geringfügig höher als vor der Pandemie und haben zu keiner spürbaren Auswirkung bei unserer Bilanz geführt.

## **f) Risiko aus dem Ukraine-Krieg**

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Dieser kriegerische Akt hat teilweise zu deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft geführt.

Von einer weiterhin vorherrschenden gesamtwirtschaftlich eher eingetrübten Lage ist weiterhin auszugehen. Das Wirtschaftswachstum ist derzeit eher verhalten. Die Flucht der Ukrainer unter anderem nach Deutschland führte 2022 zu einem hohen Druck bei der Suche nach geeignetem Wohnraum und hat die vorhandene Anspannung auf dem Mietwohnungsmarkt spürbar verschärft. Es ist durch den noch laufenden Ukraine-Krieg weiterhin von Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, schlechteren Finanzierungsbedingungen, geringer Investitionsbereitschaft und einer Kaufzurückhaltung auszugehen.

### g) CO<sub>2</sub>-Abgaben

Die CO<sub>2</sub>-Abgaben werden seit 2022 je nach Gebäudedämmwert anteilig vom Mieter und Vermieter getragen. Die vorher noch ange-dachte Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Abgaben von im letzten Jahr festgelegten 30 EUR auf 35 EUR pro Tonne wurde von der Bundesregierung auf 2024 verschoben, so dass im Jahr 2023 mit keiner Kostensteigerung gerechnet wird. Durch das Inkrafttreten der Energieeinsparungs-verordnung zum 01.09.2022 kann damit gerechnet werden, dass die Verbräuche in der Regel leicht sinken werden, so dass im Jahr 2023 die CO<sub>2</sub>-Steuer etwas geringer ausfallen wird als 2022. Aufgrund der bereits seit Jahren sukzessiv durchgeführten Umstel-lungen der Heizanlagen von Gas auf die derzeit noch CO<sub>2</sub>-neutrale Fernwärme, konnte hier teilweise bereits entgegengesteuert werden. Gerade bei neuen geplanten Wohngebäuden wird durch innovative Heizsysteme die mittels Wärmepumpen und Photovoltaik erzeugte Heizenergie für einen CO<sub>2</sub>-neutralen Betrieb sorgen.

### h) Klimaneutralität

Die Vorgaben der Bundesregierung zu einer Klimaneutralität bis 2045 beim Wohnungsbestand stellt die Gesellschaft vor enorme Aufgaben. Hierzu haben wir uns 2021 entschieden, der bundeswei-ten „Initiative Wohnen.2050“ beizutreten. Weiterhin hat die Gesell-schaft 2022 einen Klimaschutzmanager eingestellt, der derzeit eine Machbarkeitsanalyse und -studie für den Wohnungsbestand der GWG durchführt, um für die zweite Hälfte des Jahres 2023 einen verbindlichen Ablaufplan festzulegen zu können.

### Gesamtrisikoeinschätzung

Die Umsetzung des umfangreichen Neubauprogramms stellt eine Herausforderung an die personelle und wirtschaftliche Leistungs-fähigkeit des Unternehmens dar. Die Gesellschaft ist sich daher ihrer unternehmerischen Verantwortung bewusst. Im Rahmen seines zielgerichteten, nachhaltigen Handelns legt das Unterneh-men großes Augenmerk darauf, die Aspekte der sozialen Verpflich-tung 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 hohen Risiken.

↓ Biodiversität: 500.000 m<sup>2</sup>  
Wohnumfeld bieten Platz  
Artenvielfalt & Artenschutz.







← Artenschutz:  
Große Heidelibelle

### III. Chancenbericht

Die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem im preisgünstigen Segment – ist auf dem Ingolstädter Wohnungsmarkt nach wie vor hoch. Dies zeigt sich auch an den rund 2.250 bei der Gesellschaft vorgemerkten Wohnungsinteressenten.

Auch auf Grundlage der im letzten Jahr festgestellten positiven Bevölkerungsentwicklung in Ingolstadt wird laut Prognosen der Statistik der Stadt Ingolstadt ein weiterer Zuwachs der Ingolstädter Bevölkerung erwartet, so dass auch weiterhin mit einer höheren Nachfrage nach attraktivem Wohnraum gerechnet werden kann.

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

Dazu hat die Gesellschaft bereits in den vergangenen Jahren in umfassende Bestandserhaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen investiert, um auch in Zukunft den hohen Versorgungsauftrag zugunsten vieler Ingolstädter Bürgerinnen und Bürger mit einem insgesamt ansprechenden Wohnungsbestand zuverlässig leisten zu können. Zusätzlich wird die Gesellschaft weiterhin neuen, attraktiven und bezahlbaren Wohnraum errichten, um damit die langfristige Wachstumsentwicklung des Regionalzentrums Ingolstadt zu unterstützen.

#### IV. Gesamtaussage zur Unternehmenssituation und -entwicklung

Die Gesellschaft konnte sich in der Vergangenheit aufgrund des attraktiven Immobilienbestandes sowie der vergleichsweise günstigen Mietkonditionen gut entwickeln. Die stabilen Ertragskennzahlen geben in Verbindung mit der hohen Finanzkraft der Gesellschaft die Möglichkeit, auch in einem herausfordernden Umfeld den finanziellen Raum für künftige Investitionen sicherzustellen.

Auch wenn die vorher aufgeführten Risiken für unsere Gesellschaft negative Auswirkungen bringen, werden die Einflüsse für unsere Gesellschaft und Immobilien keine bestandsgefährdenden Auswirkungen haben.

Die anhaltend hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bietet ausreichend Chancen, um die strategischen Volumen- und Ertragsziele zu erreichen. Weiterhin stellt die Ausrichtung an Nachhaltigkeitszielen sicher, dass die Gesellschaft, über die Einhaltung gesetzlicher Anforderungen hinaus, die Erwartungen ihrer Mieter erfüllen wird.

→  
Hybridbauweise  
Gustav-Mahler-Straße



↓ Ausblick aus der Wohnanlage Gustav-Mahler-Straße



D

## Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die Gesellschaft schließt in aller Regel langfristige, festverzinsliche Kreditverträge ab, um langfristige Planungssicherheit zu gewährleisten. Fortlaufend werden im Rahmen des Risikomanagement, das Klumpenrisiko analysiert und Finanzausschreibungen entsprechend gestaltet. Ein Handel mit Finanzinstrumenten wird nicht betrieben, außerdem kommen auch keine Finanzderivate zum Einsatz.

Ingolstadt, 31. März 2023

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft  
Ingolstadt GmbH

Alexander Bendzko  
Geschäftsführer

# AUF SICHTS RAT





Dr. Dorothea Deneke-Stoll  
Bürgermeisterin und Aufsichtsratsvorsitzende

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2022 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 Wohnungsgesellschaft Ingolstadt GmbH berichten lassen. Im Rahmen 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 2022 wurden in 5 Sitzungen die erforderlichen Beschlüsse weitgehend einstimmig gefasst. Der Aufsichtsrat hat

sich in den Sitzungen von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. In der im Zusammenhang mit der Aufsichtsratssitzung am 22.06.2022 abgehaltenen Gesellschafterversammlung wurde der Jahresabschluss 2021 festgestellt, die Verwendung des Bilanzgewinnes 2021 beschlossen und die Organe entlastet.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 und der Lagebericht für 2022 wurden vom VdW Bayern, dem Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V., geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Auftragsgemäß umfasste die Prüfung auch die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Haushaltsgrundsätzegesetz. Der Aufsichtsrat hat das Prüfungsergebnis in seiner Sitzung vom 29.06.2023 vom Abschlussprüfer entgegengenommen.

Nach eigener Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen. Er schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den

Jahresabschluss zum 31.12.2022 festzustellen und den Lagebericht 2022 zu genehmigen. Der Aufsichtsrat schlägt entsprechend dem Vorschlag der Geschäftsführung vor, den Bilanzgewinn 2022 in Höhe von 4.474.296,01 EUR 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 2022 aus.

Ingolstadt, 29.06.2023

Die Aufsichtsratsvorsitzende



Dr. Dorothea Deneke-Stoll  
Bürgermeisterin

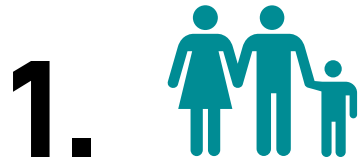
# GESELLSCHAFT



## Zielsystem der Gesellschaft

# „WER BAUT, TRÄGT VERANT- WORTUNG.“

Als gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft folgen wir seit unserer Gründung einem vorausschauenden Zielsystem, das – erweitert um die Komponente des baukulturellen Auftrags – auf vier Säulen beruht.



### Soziale Verpflichtung

Wichtigste soziale Verpflichtung ist für uns die Bereitstellung von bezahlbarem, attraktivem und sicherem Wohnraum. Wir arbeiten mit sozialen Einrichtungen zusammen und unterstützen gezielt Projekte, die dem Gemeinwohl dienen. Große Bedeutung hat auch die Bereitstellung von sicheren, zukunftsorientierten Arbeitsplätzen für unsere Mitarbeiter sowie deren faire Bezahlung.



### Ökonomische Erfordernisse

Daneben sind ökonomische Erfordernisse einzuhalten, denn Wirtschaftlichkeit und Rentabilität dienen zur Substanzerhaltung und der bedarfsgerechten Weiterführung unseres Geschäftsbetriebs. Wir legen Wert auf transparente Geschäftsvorgänge und die Einhaltung der Compliance-Richtlinien.



### Ökologische Anforderungen

Im Sinne ökologischer Anforderungen betreiben wir Maßnahmen zum Erhalt und zur Verbesserung von Umweltqualität, Energieeffizienz und Energieeinsparung, um eine nachhaltige Bestandsentwicklung gewährleisten zu können. Wir fördern die biologische Vielfalt in unseren Wohnquartieren. Unsere Grünflächen sind öffentlich zugänglich.



### Baukultureller Auftrag

Schließlich sehen wir im baukulturellen Auftrag die Chance, durch unser Baugeschehen das Bewusstsein für Architekturqualität und den Dialog darüber zu fördern. Damit leisten wir einen aktiven Beitrag zur Schärfung der Identität und des Selbstverständnisses unserer Stadt.



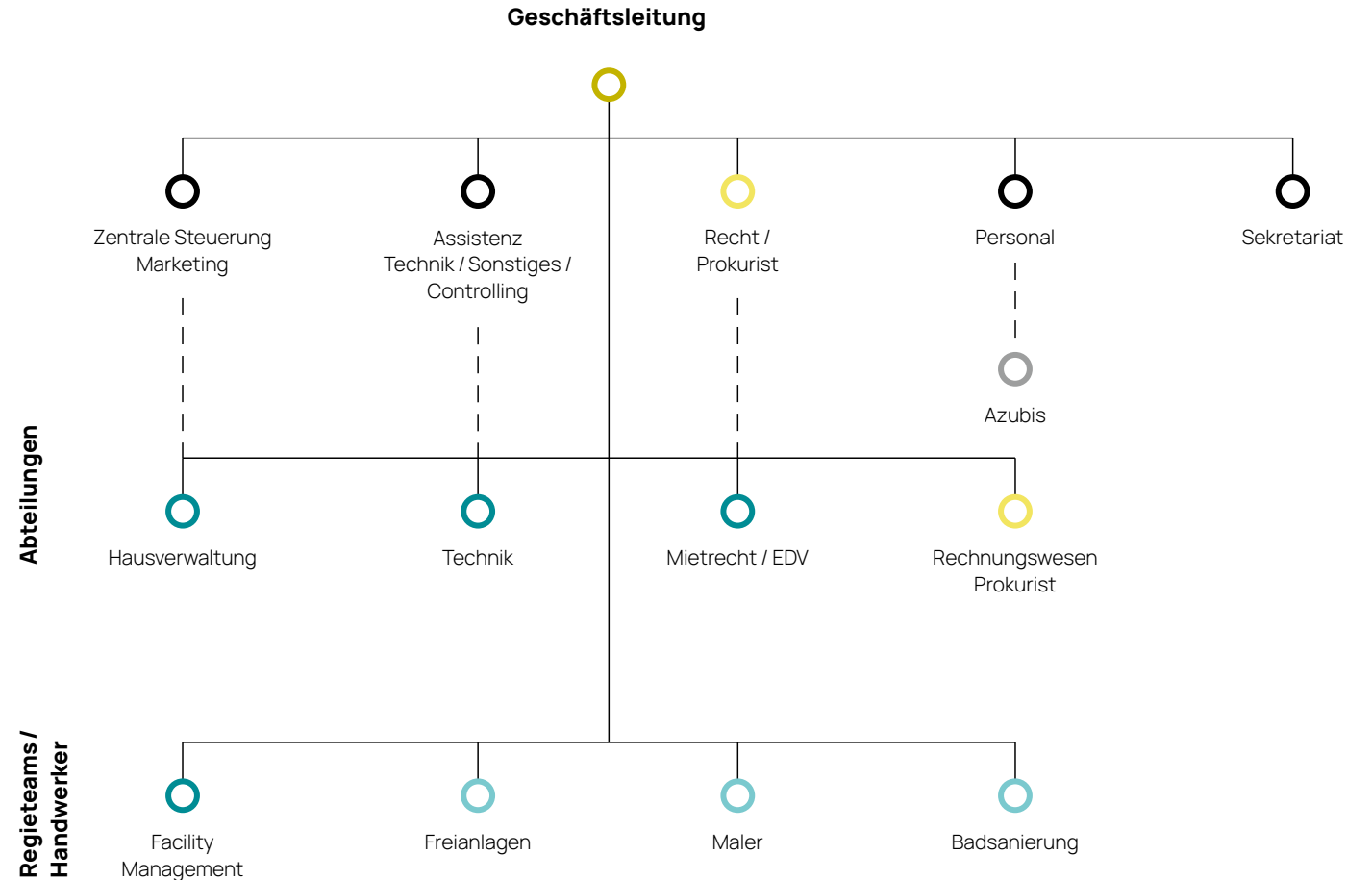
## Unternehmensstruktur

184 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind derzeit bei der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft beschäftigt und sorgen jeden Tag dafür, dass unsere Kunden weit mehr als nur das sprichwörtliche Dach über dem Kopf besitzen.

Neben den allgemeinen Aufgaben der Bewirtschaftung, der Hausverwaltung und der Kundenbetreuung erfüllen wir die verschiedenen Arbeitsaufträge eines Bauträgers.

Angefangen von der Planungsphase über die Bauleitung bis hin zu eigenen Handwerkerteams im Bereich der Gärtner, Maler, Elektriker, Badsanierer und Fliesenleger werden die Leistungen durch unsere eigenen Mitarbeiter erbracht.

Im Bereich der Bewirtschaftung und Betreuung des Gebäudebestandes agiert ein Team aus Hausmeistern und Handwerkern direkt im Wohngebiet.



## Rechtsgrundlagen der Gesellschaft

Gründung	08.05.1934
Eintrag ins Handelsregister (Registrierung Ingolstadt, HRB 6)	12.06.1934
Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen	08.05.1934
Bestätigung als Sanierungsträger für das Stadtgebiet Ingolstadt	19.06.1978
Anerkennung als Betreuungsunternehmen	16.02.1981
Bestätigung als allgemeiner Sanierungsträger in Bayern	09.09.1985
Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, Einführung der Unternehmensbesteuerung	31.12.1989
Festschreibung gemeinnützigen Verhaltens im Gesellschaftsvertrag mit Wirkung vom	01.01.1990
Verschmelzung mit der Bau- und Baulandbeschaffungsgesellschaft Ingolstadt GmbH	01.01.2002

→  
Wohnumfeld  
im Bestand





**Allgemeine Firmendaten**

Geschäftsbereiche	Gebäudebestandsverwaltung Neubau- und Modernisierungstätigkeiten Gebäudemanagement für Eigentümer
Zweck der Gesellschaft	eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung (gemeinnütziger Zweck) im Raum Ingolstadt
Wirkungskreis	Stadtgebiet Ingolstadt
Wohnungsbestand	7.543 Wohnungen mit 492.543 m <sup>2</sup> Gesamtwohnfläche
Personalstand	176 Beschäftigte
Investitionsvolumen für Neubau und Modernisierungen	ca. 31 Mio. EUR pro Jahr
Instandhaltungsvolumen (Reparaturaufträge an Dritte)	ca. 5 Mio. EUR pro Jahr
Bilanzsumme	487 Mio. EUR
Mieterbeirat	ununterbrochen seit 1974
Geschäftsführer	Alexander Bendzko
Prokuristen	Reinhard Hiemer, Richard Winter
Verbände	GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. VdW Bayern Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. AdW Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen Oberbayern



## Zusammensetzung Aufsichtsrat 2022

### Aufsichtsratsvorsitz

Dr. Dorothea Deneke-Stoll	seit 12.03.2021	Bürgermeisterin der Stadt Ingolstadt
---------------------------	-----------------	--------------------------------------

### Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitz

Petra Kleine	seit 12.03.2021	Bürgermeisterin der Stadt Ingolstadt
--------------	-----------------	--------------------------------------

### Aufsichtsratsmitglieder

Veronika Peters	seit 04.05.2020	Stadträtin
-----------------	-----------------	------------

Eva Bulling-Schröter	seit 07.05.2020	Stadträtin
----------------------	-----------------	------------

Dr. Markus Meyer	seit 07.05.2020	Stadtrat
------------------	-----------------	----------

Jochen Semle	seit 07.05.2020	Stadtrat
--------------	-----------------	----------

Dr. Christian Lösel	seit 01.01.2021	Stadtrat
---------------------	-----------------	----------

Franz Eisenmann	bis 07.02.2022	Steuerberater
-----------------	----------------	---------------

Stephan Bock	seit 01.03.2017	Geschäftsführer Audi Immobilien Verwaltung GmbH
--------------	-----------------	--

Jürgen Wittmann	seit 01.03.2017	Vorstandsvorsitzender Sparkasse Ingolstadt Eichstätt
-----------------	-----------------	---

## Übersicht der Beteiligungsverhältnisse

Gesellschafter	Stammeinlage	% - Anteil	Eintrittsjahr
Stadt Ingolstadt	22.837.540 EUR	54,62 %	1934
AUDI AG Ingolstadt	4.190.651 EUR	10,02 %	1949
Sparkasse Ingolstadt Eichstätt	2.629.832 EUR	6,29 %	1963
4 weitere Gesellschafter	670.708 EUR	1,59 %	1971 – 1988
eigene Anteile GWG	11.490.915 EUR	27,48 %	
<b>Gesamtstammkapital</b>	<b>41.819.646 EUR</b>	<b>100,00 %</b>	

# JAHRES ABSCHLUSS



**Aktivseite**

		Geschäftsjahr	Vorjahr
		EUR	EUR
<b>A</b>	<b>Anlagevermögen</b>		
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		
	Entgeltlich erworbene Software	110.740,50	123.002,25
II.	Sachanlagen		
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	407.390.363,75	384.204.752,49
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.273.756,19	6.397.700,47
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	14.837.473,12	16.443.689,82
4.	Technische Anlagen und Maschinen	268.829,63	299.838,93
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.357.003,42	1.370.865,26
6.	Anlagen im Bau	39.792.861,83	46.046.816,76
III.	Finanzanlagen		
	Sonstige Ausleihungen	86.676,96	119.962,79
<b>B</b>	<b>Umlaufvermögen</b>		
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	11.848.301,52	11.021.979,79

		Geschäftsjahr	Vorjahr
		EUR	EUR
3.	Andere Vorräte	24.489,56	54.941,53
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1.	Forderungen aus Vermietung	134.828,75	189.065,59
2.	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	25.665,59	133.670,22
3.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	94.658,26	261.194,09
	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	28.602,64	(38.000,00)
4.	Sonstige Vermögensgegenstände	349.041,95	229.901,11
	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	19.410,99	(18.476,14)
III.	Flüssige Mittel		
	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	758.821,45	977.560,42
<b>C</b>	<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
1.	Geldbeschaffungskosten	176.528,99	160.738,28
2.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	367.596,30	384.601,92
<b>Bilanzsumme</b>		<b>470.625.450,03</b>	<b>450.216.093,89</b>

**Passivseite**

		Geschäftsjahr	Vorjahr
		EUR	EUR
<b>A</b>	<b>Eigenkapital</b>		
I.	Gezeichnetes Kapital	41.819.646,00	41.819.646,00
	Nennbetrag eigener Anteile	-11.490.915,00	-11.490.915,00
	Ausgegebenes Kapital	30.328.731,00	30.328.731,00
II.	Gewinnrücklagen		
1.	Satzungsmäßige Rücklage	9.940.330,71	9.467.110,10
2.	Andere Gewinnrücklagen	63.561.078,51	59.933.624,44
III.	Bilanzgewinn	4.258.985,44	3.627.454,07
<b>B</b>	<b>Rückstellungen</b>		
1.	Steuerrückstellungen	467.410,00	44.585,00
2.	Sonstige Rückstellungen	4.146.473,61	3.679.628,84

		Geschäftsjahr	Vorjahr
		EUR	EUR
<b>C</b>	<b>Verbindlichkeiten</b>		
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	306.935.273,33	277.691.500,67
	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	10.164.726,33	(8.622.281,81)
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	43.251.820,30	62.368.348,25
	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	25.752.608,13	(45.945.417,74)
3.	Erhaltene Anzahlungen	14.657.395,33	13.921.773,48
	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	14.657.395,00	(13.921.773,48)
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.022,33	14.322,67
	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	11.945,48	(7.930,82)
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.566.594,26	2.609.746,00
	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	2.566.594,26	(2.609.746,00)
6.	Sonstige Verbindlichkeiten	1.659.051,00	1.580.669,61
	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	1.617.453,22	(1.580.669,61)
	davon aus Steuern	100.309,89	(71.007,94)
<b>D</b>	<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>628.828,39</b>	<b>625.749,85</b>
	<b>Bilanzsumme</b>	<b>487.391.434,23</b>	<b>470.625.450,03</b>

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022

	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
	EUR	EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	54.122.032,71	51.062.159,89
b) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	25.773,45	31.387,02
c) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	152.066,78	64.789,29
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	360.425,43	826.321,73
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.673.502,33	1.813.257,24
4. Sonstige betriebliche Erträge	637.500,34	160.712,48
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	21.092.010,53	20.052.349,87
<b>Rohergebnis</b>	<b>35.879.290,51</b>	<b>33.906.277,78</b>

	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
	EUR	EUR
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	8.200.525,42	7.967.251,05
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2.263.654,93	2.184.395,42
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	12.486.291,09	11.736.631,99
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.695.468,12	2.514.818,85
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	514,53	616,36
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.410,49	2,36
davon Erträge aus der Abzinsung	5.407,26	(0,00)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.586.387,30	4.414.943,30
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung	53,00	(1.476,15)
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	659.154,24	325.401,25
13. Ergebnis nach Steuern	4.993.734,43	4.763.454,64
14. Sonstige Steuern	22.294,41	31.248,59
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b>4.971.440,02</b>	<b>4.732.206,05</b>
16. Einstellung in satzungsmäßige Rücklagen	497.144,01	473.220,61
<b>17. Bilanzgewinn</b>	<b>4.474.296,01</b>	<b>4.258.985,44</b>





↑ →

Wohnen mit Aussicht:  
Hochhausprojekt an der Stargarder  
Straße, Neubau mit 161 Mietwohnungen,  
größtenteils öffentlich gefördert



## Impressum

Herausgeber:  
Gemeinnützige  
Wohnungsbaugesellschaft  
Ingolstadt GmbH

Gestaltung:  
schnellervorlauf gmbh

Fotos:  
Florian Schreiber  
Horst Schalles  
Johannes Hauser  
Rudolf Wittmann  
GWG

## Kontakt

Geschäftsstelle / Zentrale  
Minucciweg 4, 85055 Ingolstadt  
Telefon 0841 9537-0

Kundencenter Innenstadt  
Mauthstraße 4, 85049 Ingolstadt  
Telefon 0841 9537-350 oder -351

Postfach 27 01 55  
85040 Ingolstadt

[info@gemeinnuetzige.de](mailto:info@gemeinnuetzige.de)  
[www.gemeinnuetzige.de](http://www.gemeinnuetzige.de)

Follow us [@gwg.ingolstadt](https://www.instagram.com/gwg.ingolstadt)

