



Gemeinnützige
Wohnungsbaugesellschaft
Ingolstadt GmbH

Geschäftsbericht
2023

W

G

G







Alexander Bendzko,
Geschäftsführer
Gemeinnützige
Wohnungsbaugesellschaft
Ingolstadt

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

im Jahr 2023 wurden 27 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor, damit setzt sich der Abwärtstrend im Neubausektor weiter drastisch fort. Auch für die kommenden Jahre zeichnet sich aktuell keine Umkehr dieses Negativtrends ab. Auf der anderen Seite steigt die Einwohnerzahl in Ingolstadt kontinuierlich weiter an und die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum ist ungebrochen hoch.

Unser Anspruch ist es, diesen Bedarf zu decken und bezahlbares Wohnen in Verbindung mit ressourcenschonendem Bauen, Arten- und Klimaschutz sowie einem soliden sozialen Umfeld umzusetzen. Neben dem Angebot an bedarfsgerechtem Wohnraum ist es uns wichtig, das Wohnumfeld und damit auch das Stadtbild aktiv mitzugestalten. Wir fördern regionale Kunst- und Kulturprojekte und realisieren diese Projekte direkt in unseren Wohnquartieren und gemeinsam mit der Bewohnerschaft.

Im Zuge der Klimaneutralität hat sich die Stadt Ingolstadt ein ambitioniertes Ziel gesetzt: Laut Stadtratsbeschluss soll dies mit Hilfe eines Klimafahrplans bereits bis zum Jahr 2035 erreicht werden. Der Sektor der Privathaushalte stellt hierbei das größte Einsparpotenzial dar. Demzufolge hat unsere Gesellschaft im Geschäftsjahr 2023 einen mehrjährigen Klimafahrplan zur Dekarbonisierung unseres gesamten Gebäudebestandes erstellt. Als Ziel für die rund 7.700 Wohneinheiten wurde eine Reduktion des CO₂-Ausstoßes um 85 % beziffert.

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 2023.

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 2024

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH



Alexander Bendzko
Geschäftsführer

LAGE

BE

RICHT



A

Geschäftsmodell des Unternehmens

B

**I. Gesamtwirtschaftliche und branchen-
bezogene Rahmenbedingungen**

II. Geschäftsverlauf

III. Wirtschaftliche Lage

1. Ertragslage
2. Vermögenslage
3. Finanzlage
 - a Kapitalstruktur
 - b Finanzierung
 - c Liquidität

IV. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

C

I. Prognosebericht

II. Risikobericht

1. Risikomanagementsystem
2. Risiken

III. Chancenbericht

**IV. Gesamtaussage zu Unternehmens-
situation und -entwicklung**

D



Neubau Fliederstraße

A

Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH mit Sitz in Ingolstadt ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Die Stadt Ingolstadt hält 54,70 % der Geschäftsanteile, die AUDI AG 10,02%, die Sparkasse Ingolstadt Eichstätt 6,30 %, eigene Anteile umfassen 27,48 %, die restlichen 1,50 % verteilen sich auf verschiedene Gesellschafter.

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

Die Aufgabenfelder des Unternehmens umfassen folgende Kernbereiche:

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

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



↑ →
Neubau Wohnanlage Flieder-
straße: 139 geförderte Miet-
wohnungen mit Kindertages-
stätte direkt im Quartier



Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

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

Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag im Jahresdurchschnitt 2023 bei 5,7 % und ist demnach um 0,4 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren 2,6 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 191.000 mehr als vor einem Jahr. Nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) stieg die jahresdurchschnittliche Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr um 333.000 Personen (+0,7 %). Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte damit einen neuen

historischen Höchststand, nachdem bereits im Jahr 2022 der vormalige Höchstwert aus dem Jahr 2019 (45,3 Millionen Personen) um 320.000 oder 0,7 % überschritten worden war.

Nach einer Serie von 10 Zinsanhebungen seit Juli 2022 im Kampf gegen die hohe Inflation hat die Europäische Zentralbank (EZB) erstmals im Oktober 2023 pausiert und den Leitzins seitdem unverändert belassen. Der Refinanzierungssatz für den Euroraum verharrt aktuell bei 4,5 %. Im Hinblick auf zukünftige Zinssenkungen äußert sich der EZB-Rat vorsichtig. Vor dem Hintergrund der anhaltend erhöhten Inflation soll der Leitzins so lange wie erforderlich auf ein ausreichend restriktives Niveau festgelegt werden, um sich dem 2,0 %-Ziel weiter anzunähern. Experten rechnen mit einer ersten Leitzinssenkung im Frühsommer 2024.

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

→
Wohnanlage
Fliederstraße





←
Verkehrsfreier Innenhof mit
Spielflächen in der Wohnanlage
an der Fliederstraße

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

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

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

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

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

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

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

Regionale Rahmenbedingungen

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

Im Jahr 2023 wurden in Ingolstadt 763 Wohneinheiten fertiggestellt und für 729 Wohnungen eine Baugenehmigung erteilt. Dies bedeutet bei den Fertigstellungen eine Reduzierung von 168 Wohneinheiten gegenüber dem Vorjahr, wobei die Fertigstellungen der 10 vorherigen Jahre teilweise deutlich darüberlagen. Bei der Erteilung von Baugenehmigungen ist eine leichte Reduzierung von 45 Baugenehmigungen für Wohnungen gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Dies ist der niedrigste Wert seit 2011.

Am 31.12.2011 lag die Einwohnerzahl in Ingolstadt laut Melderegister bei annähernd 126.500 Personen. Zum 31.12.2023 betrug sie knapp 143.600 Einwohner/-innen. Um fast 17.100 Einwohner/-innen oder 13,5 % ist die Stadt in den letzten 12 Jahren gewachsen. Nach Auskunft des Statistikamtes der Stadt Ingolstadt betrug der Bevölkerungszuwachs im Jahr 2023 ca. 1.200 Personen.



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

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Bauordnungsamt (2023)

Grafik: Statistik und Stadtforschung

● genehmigte Wohnungen
● fertiggestellte Wohnungen

Wettbewerbsverhältnisse

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

Nachfrage

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

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





←
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. Wesentliche Bestandsveränderungen ergaben sich durch den Bezug des Neubaus in der Stargarder Straße (+161 WE, davon 148 WE öffentlich gefördert und 13 WE freifinanziert) sowie den Objektverkäufen in der Clara-Wieck-Str. 1-4,

Richard-Strauß-Str. 67d und Richard-Strauß-Str. 65 (insgesamt -7 WE freifinanziert). Des Weiteren fielen 26 Studentenwohnungen in der Beckerstraße aus der Preisbindung und für die 13 preisfreien Wohnungen in der Stargarder Straße gelten 25 Tauschwohnungen erneut als öffentlich gefördert.

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

	2021	2022	2023
Mietwohnungen	7.422	7.543	7.697
davon öffentlich gefördert	4.181	4.304	4.451
davon Wohnplätze für Studenten	26	26	0
freifinanziert	3.241	3.239	3.246
davon Wohnplätze für Studenten	0	0	26
Gewerbliche Einheiten (GE)	96	99	104
Garagen und Tiefgaragenplätze	3.640	3.647	3.842
Oberirdische Stellplätze	2.105	2.153	2.140
Gesamtmietfläche in m²	483.389	492.543	502.109



↑ Hochhausprojekt an der Stargarder Straße



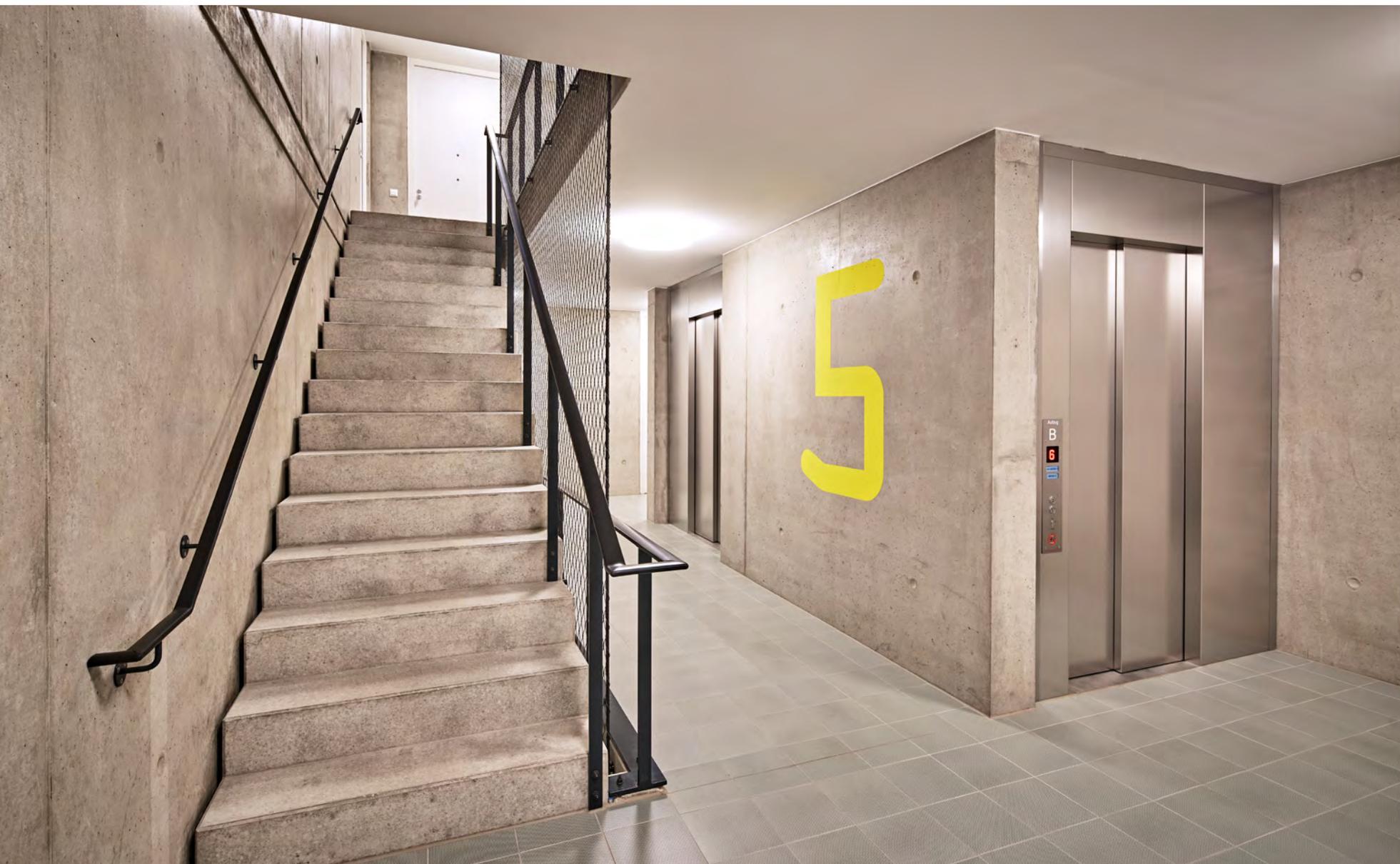
↑
Integriertes Wohnen
an der Stinnesstraße

Mit insgesamt 7.697 Mietwohnungen ist die Gesellschaft größter Wohnungsanbieter in Ingolstadt. Die Vergabe der 4.451 preisgebundenen Mietwohnungen erfolgt durch die Gesellschaft in enger Abstimmung mit dem städtischen Wohnungsamt. Daneben besitzt das Unternehmen 3.246 nicht preisgebundene Wohnungen, die ohne Zugangsbeschränkungen angemietet werden können.

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

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2023 einen mehrjährigen Klimafahrplan / Dekarbonisierungsfahrplan des gesamten Gebäudebestandes auf Einzelprojektbasis vorgelegt. Als Ziel konnte die Verringerung des CO₂-Ausstoßes bis 2035 um 85 % beziffert werden. Für die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen sind Mittel in Höhe von ca. 320 Mio. EUR notwendig. Die Maßnahmen sollen durch Förderungen, Modernisierungsumlagen sowie die Aufnahme von Fremdmitteln refinanziert und im Rahmen von Einzelprojektgenehmigungen umgesetzt werden. Der im Jahre 2019 beschlossene Instandhaltungsplan ist damit hinfällig und durch den neuen Klimafahrplan ersetzt worden.

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



←
Integriertes Wohnen
Stinnesstraße: barrierefreier
Zugang durch Aufzüge in
allen Bereichen

2. Bestandsveränderungen 2023

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

Folgende Veränderungen wurden vorgenommen:

Wohnungseinheiten (WE) zum 31.12.2022		7.543 WE
<hr/>		
zuzüglich Bestandserhöhung wegen Neubaubezug	Stargardener Straße	161 WE
<hr/>		
Bestandreduzierungen wegen	Clara-Wieck-Str. 1-4	-4 WE
Verkauf von 5 Reihenhäusern und 2	Richard-Strauß-Str. 67d	-1 WE
Eigentumswohnungen	Richard-Strauß-Str. 65	-2 WE
<hr/>		
Wohnungsendbestand zum 31.12.2023		7.697 WE

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

7 Wohneinheiten (darunter 5 Reihenhäuser) wurden gemäß Aufsichtsratsbeschluss verkauft.

↓ Außenbereich mit Gemeinschaftsflächen, Projekt Stinnesstraße



3. Neubautätigkeit

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

Im Vergleich zum für 2023 vorgesehenen Investitionsvolumen von rund 38,2 Mio. EUR zur Bezugsfertigstellung bzw. Planungsfortführung der weiteren Baumaßnahmen beliefen sich hierfür die tatsächlichen Investitionen auf rund 29,3 Mio. EUR. Entgegen der ursprünglichen Planung mussten beim Bauvorhaben Stargarder Straße ca. 4,9 Mio. EUR, aufgrund von Baupreissteigerung, mehr investiert werden als geplant. Die geplanten Grunderwerbe beim Bundes-eisenbahnvermögen für das Grundstück „Am Nordbahnhof“ (TEUR 532 – Projektaufgabe), Nürnberger Straße (TEUR 1.130 – Projektaufgabe) und das Grundstück „Sandtnerstraße“ (TEUR 5.000 geplanter Erwerb nun 2024) konnten nicht durchgeführt werden. Das Projekt Kopernikusstraße (geplanter Invest für 2023: TEUR 3.500) wurde aufgrund hoher erwarteter Baukosten in der Planung zurückgestellt. Ebenso wurde die geplante Büroergänzung (TEUR 2.750) in der Planung zurückgestellt.

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

a) 2023 fertiggestellte Neubaumaßnahmen

Stargarder Straße	161 Wohneinheiten	1 TG
Fertiggestellt:	161 Wohneinheiten	1 TG

b) Im Bau befindliche Wohneinheiten zum 31.12.2023

Stargarder Straße		1 GE
Stinnesstraße	205 Wohneinheiten	1 TG, 1 GE
Zwischensumme im Bau:	205 Wohneinheiten	2 GE, 1 TG

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

Prinz-Leopold-Straße 1	(zurückgestellt)	1 GE
Sandtnerstraße	103 Wohneinheiten	(2028) 1 TG
St. Monika	70 Wohneinheiten	(2027) 1 GE, 1 TG
Friedrichshofen West	15 Wohneinheiten	(2025)
Weningstraße	78 Wohneinheiten	(2028)
Zwischensumme in Planung:	266 Wohneinheiten	2 GE, 2 TG

TG = Tiefgarage PH = Parkhaus GE = Gewerbe

d) Grundstückserwerbe

Die Gesellschaft hat sich 2023 intensiv bemüht, weitere Baugrundstücke zu erwerben, um in den kommenden Jahren weitere Neubautätigkeit durchführen zu können. Es wurden Vorverhandlungen mit Grundstückseigentümern geführt, die ihre Grundstücke für den geförderten Wohnungsbau bereitstellen wollen. Diese Verhandlungen werden im Jahr 2024 weitergeführt und durch Architekturwettbewerbe oder eigene Planungen für eine mögliche Bebauung untersucht. Das Grundstücksareal um die ehemalige Kirche St. Monika soll im Jahr 2024 im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages an die Gesellschaft übertragen werden. Weiterhin befindet sich die Gesellschaft im engen Austausch mit dem Besitzer des Grundstückes Sandtnerstraße. Auch hier wird 2024 ein Abschluss der Verhandlungen angestrebt.

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

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

→
Animal-Aided Design:
Wir berücksichtigen die
Bedürfnisse von Wildtieren
in der Stadt, beispiels-
weise mit Nisthilfen an
den Gebäudefassaden.





←
Artenschutz im Wohn-
quartier: hier mit einer
Insekten- und Bienenwand
in den Grünanlagen

4. Modernisierungstätigkeit

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

5. Betreuungstätigkeit

Unverändert zum Vorjahr führt die Gesellschaft im Jahr 2023 die Verwaltungstätigkeit von Wohnungen für Dritte mit einem Bestand von 45 Wohnungen, 19 Garagen und Tiefgaragenstellplätzen und 2 oberirdischen Stellplätzen durch. Weiterhin verwaltet die Gesellschaft treuhänderisch seit dem Zeitpunkt der Verschmelzung mit der ehemaligen Bau- und Baulandbeschaffungsgesellschaft Ingolstadt mbH zum 01.01.2002 das Gebäude Esplanade 29, den Sitz des städtischen Gesundheitsamtes. Hierfür besteht ein ungekündigter Mietvertrag mit der Stadt Ingolstadt, die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate. Weitere Betreuungstätigkeiten wurden im Jahr 2023 nicht durchgeführt.

6. Gesamtschau

Auch im Geschäftsjahr 2023 ist die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH gewachsen und hat weiterhin dafür Sorge getragen, den Wachstumskurs in Zukunft fortsetzen zu können.

Wie in der Vergangenheit trugen die Neubaumieten der vom Freistaat Bayern geförderten Neubaumaßnahmen sowie notwendige Mietpreissteigerungen während des Geschäftsjahres 2023 bei den Bestandswohnungen dazu bei, dass die durchschnittliche Unternehmens-Nettokaltmiete je Quadratmeter Nutzfläche von 6,28 EUR im Vorjahr auf 6,57 EUR zum Ende des Geschäftsjahres 2023 gestiegen ist.

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

Gegenüber dem geplanten Jahresergebnis von TEUR 4.487,6 konnte die Gesellschaft im Geschäftsjahr ein Jahresergebnis in Höhe von TEUR 4.831,4 ausweisen, welches um TEUR 343,8 über Plan liegt. Die Mieterlöse abzüglich Erlösschmälerungen fallen durch frühere Neubaubezüge und nicht in der Planung enthaltene Mieterhöhungen im EOF-Bereich um TEUR 401,3 höher aus. Durch die vorgenommenen Wohnungsverkäufe liegen die sonstigen betrieblichen Erträge um TEUR 1.968,7 über Plan. Gegenläufig wirken insbesondere außerplanmäßige Abschreibungen von TEUR 1.591,9 auf Planungskosten für nicht bzw. geändert durchführbare Projekte. Hinzu kommen um TEUR 293,9 höhere Zinslasten infolge des gestiegenen Zinsniveaus sowie um TEUR 171,5 höhere Personalkosten aufgrund höherer Personalaufwandsrückstellungen und aus ungeplanten, vorzeitigen Stufenerhöhungen und ausgesprochenen Zulagen, um die Arbeitskraft der Belegschaft zu erhalten. Die erwartete Ertragssteuerbelastung fiel um TEUR 207,8 geringer aus, hauptsächlich aufgrund der Bildung einer steuermindernden Rücklage nach § 6b EStG für den Immobilienveräußerungsgewinn.

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

→
Kunstprojekt Landmarks:
dreidimensionale
Fassadengestaltung an
der Münchener Straße





←
Der italienische
Künstler Manuel di Rita
alias Peeta arbeitet mit
optischen Illusionen.

III. Wirtschaftliche Lage

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

Wirtschaftliche Kennzahlen	Ist 2022	Ist 2023	Plan 2023	Plan 2024
Gesamtkapitalrentabilität in %	1,96	2,09	1,90	2,17
Eigenkapitalrentabilität in %	4,50	4,18	3,91	4,13
Eigenkapitalquote in %	23,20	23,51	22,61	23,07

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	Ist 2022	Ist 2023	Plan 2023	Plan 2024
Kapitaldienstanteilsquote in %	29,15	31,56	30,07	32,30
Durchschnittliche Wohnungsmiete in EUR/m ² /mtl.	6,28	6,57	6,56	6,86
Leerstandsquoten in % (Abbruch, Sanierung)	0,79	1,29	0,81	0,90
Fluktuationsquote in %	5,12	4,27	5,57	4,87
Instandhaltungskosten in EUR je m ² Mietfläche	19,62	19,08	19,72	19,56

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

1. Ertragslage

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

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

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

Die Steigerung der Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit einschließlich Bestandsveränderungen aus Betriebs- und Heizkosten um TEUR 5.199,3 sind vor allem zurückzuführen auf Neubaubezüge mit TEUR 416,2, Ganzjahresauswirkung von Vorjahresveränderungen mit TEUR 800,0 sowie Mietanpassungen im Berichtsjahr mit TEUR 1.006,1. Hinzu kommen höhere Umlageerträge aus Betriebs- und Heizkosten einschließlich deren Bestandsveränderungen von TEUR 2.894,4, denen entsprechende Aufwandspositionen gegenüberstehen. Die um TEUR 1.478,8 erhöhten sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten insbesondere Erträge aus Anlagenverkäufen, die im Berichtsjahr durch den Verkauf von 7 Wohnungen zur Bestandarrondierung gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.363,3 höher ausgewiesen werden.

Die höheren Umsatzerlöse und sonstigen betrieblichen Erträge werden hauptsächlich durch höhere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung, höhere Personalkosten, höhere Abschreibungen und höhere Zinsaufwendungen überkompensiert. Der Anstieg des Aufwands für Bestandsbewirtschaftung um TEUR 2.593,1 ist im Wesentlichen in Höhe von TEUR 2.917,7 auf höhere Betriebs- und Heizkosten zurückzuführen, gegenläufig wirken im Vorjahresvergleich um TEUR 361,2 geringere Instandhaltungskosten. Die höheren Personalkosten sind größtenteils auf Neueinstellungen des Vorjahres, des Geschäftsjahres (+3,38 VZÄ) sowie Tarifanpassungen zurückzuführen. Die Abschreibungen erhöhten sich vor allem aufgrund der außerplanmäßigen Abschreibung von Planungskosten für 2 nicht bzw. geändert zur Ausführung kommen-

de Neubauvorhaben mit TEUR 1.591,9 sowie aufgrund der Neubaутätigkeit. Der gestiegene Zinsaufwand ist vor allem verursacht durch die gestiegenen Zinskonditionen für Zwischenfinanzierungsmittel und auch durch den höheren Kreditbestand infolge der Neubaутätigkeit.

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

Das Betriebsergebnis (vor Sondereinflüssen und Steuern) liegt 2023 mit TEUR 5.205,6 auf Vorjahresniveau (Vorjahr TEUR 5.204,1). Als Sondereinflüsse wirken sich im Berichtsjahr per Saldo TEUR 220,1 (Vorjahr TEUR 448,7) begünstigend aus. Als Sondereinflüsse im Geschäftsjahr sind die 7 Wohnungsverkäufe zu TEUR 1.812,0 (Vorjahr TEUR 448,7) und gegenläufig dazu die Abschreibung auf Planungskosten von TEUR 1.591,9 aufgrund von nicht bzw. geändert durchführbaren Neubauvorhaben zu sehen. Unter Berücksichtigung der Steuerlasten, die insgesamt mit TEUR 594,3 (Vorjahr TEUR 681,4) um TEUR 87,1 niedriger ausfallen, beläuft sich der bereinigte Jahresüberschuss auf TEUR 4.611,3. Gegenüber dem Vorjahr liegt das um Sondereinflüsse bereinigte Ergebnis (Vorjahr TEUR 4.522,7) um TEUR 88,6 leicht höher.

Insgesamt ist die Ertragslage der Gesellschaft als zufriedenstellend zu betrachten.

2. Vermögenslage

Die Vermögenslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten folgendes Bild:

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



↑ Aktuell größtes Neubauprojekt an der Hans-Stuck-Straße



↑
Hans-Stuck-Straße: 206 öffentlich geförderte
Mietwohnungen mit Fertigstellung ab Anfang 2026

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

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

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

3. Finanzlage

a) Kapitalstruktur

Für die Kapitalstruktur der Gesellschaft ergibt sich folgendes Bild:

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

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

↓ Wohnanlage Am Rosengarten



→
Am Rosengarten:
58 öffentlich geförderte
Mietwohnungen und Kita



b) Finanzierung

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

c) Liquidität

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

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

→
Wohnanlage
Am Rosengarten



IV. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

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

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

Nachhaltigkeit unterteilt sich für das Unternehmen in 3 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 4 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, 2021 und 2022 aktualisiert. Nach Prüfung wurde dieser gemäß des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) sowie den Vorgaben des CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetzes freigegeben und ist nun auf der Internetseite des Deutschen Nachhaltigkeitskodex veröffentlicht. Inzwischen wurde auch der Bericht 2023 fertiggestellt und veröffentlicht.

c

Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

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

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

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

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

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

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



↑ Standpunkt mit optimaler Sicht auf den 3D-Effekt des Kunstprojekts Landmarks



↑
Visualisierung Neubauprojekt
Hans-Stuck-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.

Externe allgemeine Unternehmensrisiken

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

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

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

Für das Unternehmen sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

Bauwirtschaft

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

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

Personal

Es besteht das Risiko, dass aufgrund kurzfristiger Fluktuation in Schlüsselpositionen nicht ausreichend qualifiziertes Personal zur Verfügung steht bzw. aufgrund des Fachkräftemangels nicht rechtzeitig nachbesetzt werden kann. Hieraus könnten sich moderate negative Konsequenzen für unsere Geschäftstätigkeit, unsere Finanz- und Ertragslage sowie unseren Cashflow ergeben. Dem wirken wir mit verstärkter Ausbildung und Personalentwicklungsmaßnahmen entgegen.

Liquiditätsrisiko

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

Branche und Markt

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

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

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

Gesamtrisikoeinschätzung

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

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

→
Visualisierung
Neubauprojekt
Hans-Stuck-Straße





III. Chancenbericht

Die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem im preisgünstigen Segment – ist auf dem Ingolstädter Wohnungsmarkt nach wie vor hoch. Dies zeigt sich auch an den rund 3.500 bei der Gesellschaft vorgemerkten Wohnungsinteressenten. Auch auf Grundlage der im letzten Jahr festgestellten positiven Bevölkerungsentwicklung in Ingolstadt wird laut Prognosen der Statistik der Stadt Ingolstadt ein weiterer Zuwachs der Ingolstädter Bevölkerung erwartet, sodass 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.

←

Artenschutz:
Landkärtchen-Schmetterling erste Generation

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





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 Risikomanagements das Klumpenrisiko analysiert und Finanzausschreibungen entsprechend gestaltet. Ein Handel mit Finanzinstrumenten wird nicht betrieben, außerdem kommen auch keine Finanzderivate zum Einsatz.

Ingolstadt, 31. März 2024

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft
Ingolstadt GmbH

Alexander Bendzko
Geschäftsführer

AUF SICHTS RAT





Dr. Dorothea Deneke-Stoll
Bürgermeisterin und Aufsichtsratsvorsitzende

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2023 die ihm durch Gesetz und Gesellschaftsvertrag übertragenen Aufgaben wahrgenommen und sich sowohl in den Sitzungen, mittels der Quartalsberichte als auch durch die Geschäftsleitung über die Lage und den Geschäftsverlauf der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft Ingolstadt GmbH berichten lassen. Gegenstände der regelmäßigen mündlichen und schriftlichen Berichterstattungen waren neben der Gesamtlage des Unternehmens auch Einzelfragen von größerer Bedeutung.

Schwerpunkte der Beratungen waren die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens sowie die Investitions-, Finanz-, Vermögens-, Liquiditäts- und Ertragslage. Zudem hat sich der Aufsichtsrat in einer Rundfahrt selbst vom ordentlichen Zustand der gesellschaftseigenen Wohngrundstücke in Kenntnis gesetzt.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden in 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 29.06.2023 abgehaltenen Gesellschafterversammlung wurden der Jahresabschluss 2022 festgestellt, die Verwendung des Bilanzgewinnes 2022 beschlossen und die Organe entlastet.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 und der Lagebericht für 2023 wurden vom VdW Bayern, Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V., geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Auftragsgemäß umfasste die Prüfung auch die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Haushaltsgrundsätzegesetz. Der Aufsichtsrat hat das Prüfungsergebnis in seiner Sitzung vom 25.06.2024 vom Abschlussprüfer entgegengenommen.

Nach eigener Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen. Er schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresabschluss zum 31.12.2023 festzustellen und den Lagebericht 2023 zu genehmigen. Der Aufsichtsrat schlägt entsprechend dem Vorschlag der Geschäftsführung vor, den Bilanzgewinn 2023 in Höhe von 4.348.267,07 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 2023 aus.

Ingolstadt, 25.06.2024

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 4 Säulen beruht.



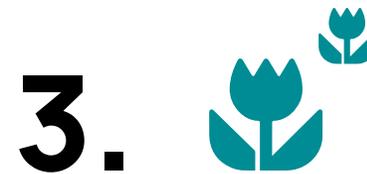
Soziale Verpflichtung

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.

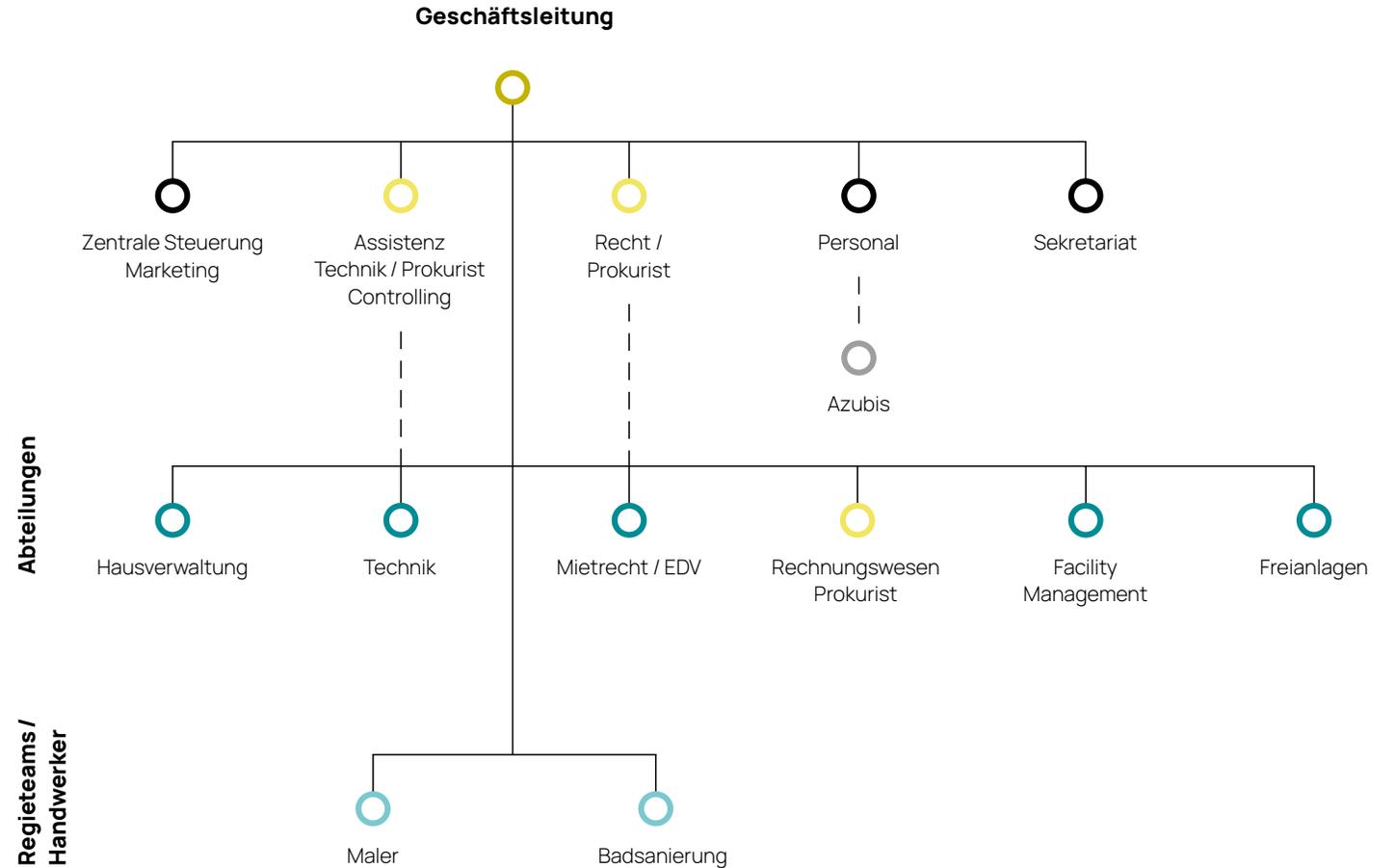
Unternehmensstruktur

190 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.

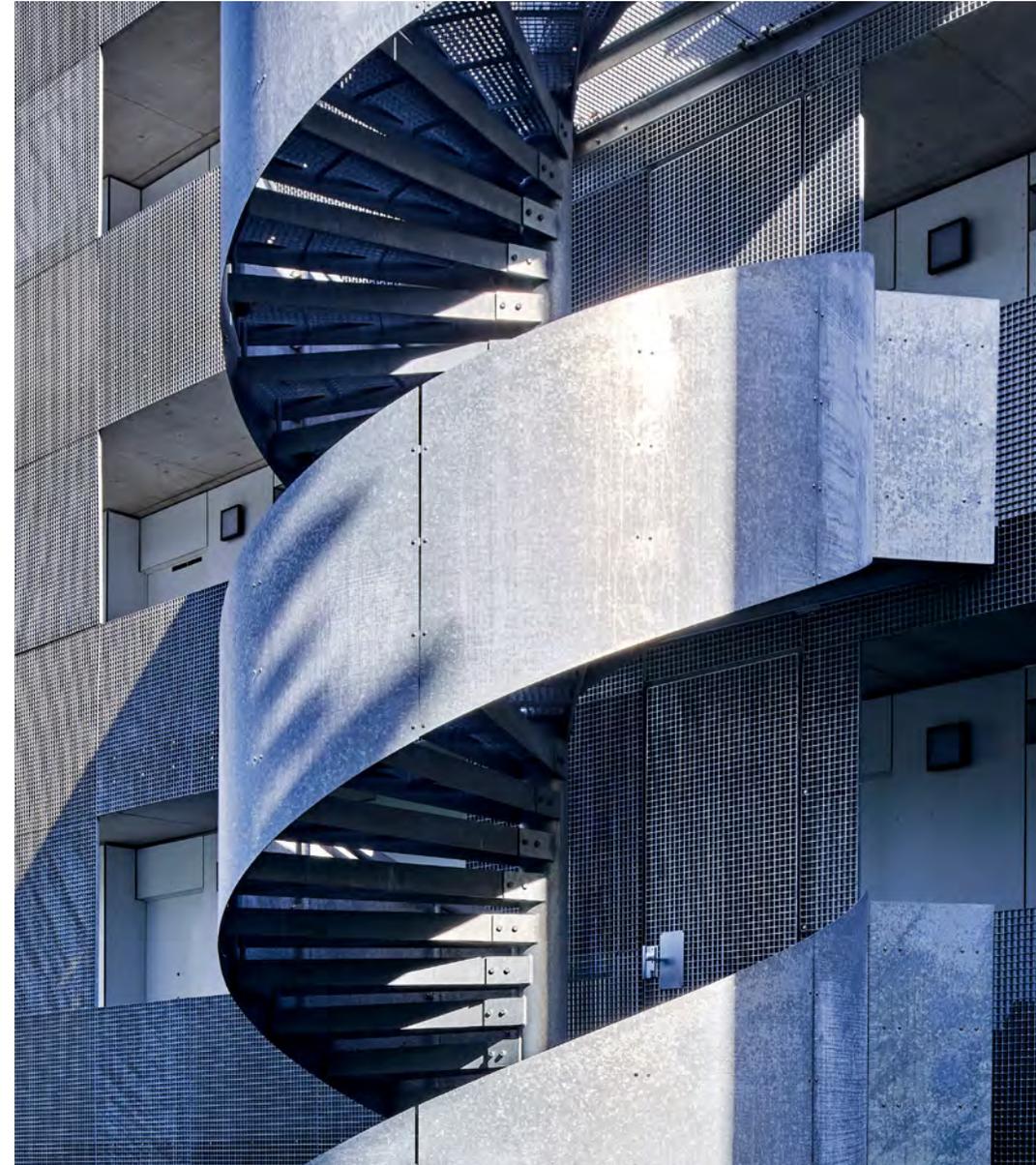
Im Bereich der Bewirtschaftung und Betreuung des Gebäudebestandes agiert ein Team aus Hausmeistern und Handwerkern direkt im Wohngebiet.



Rechtsgrundlagen der Gesellschaft

Gründung und Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen	08.05.1934
Eintrag ins Handelsregister (Registrierung Ingolstadt, HRB 6)	12.07.1934
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	01.01.1990
Verschmelzung mit der Bau- und Baulandbeschaffungsgesellschaft Ingolstadt GmbH	01.01.2002

→
Außentreppe
Hugo-Wolf-Straße





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	7.697 Wohnungen mit 502.109 m ² Gesamtwohnfläche
Personalstand	190 Beschäftigte
Investitionsvolumen für Neubau und Modernisierungen	ca. 28 Mio. EUR pro Jahr
Instandhaltungsvolumen (Reparaturaufträge an Dritte)	ca. 5 Mio. EUR pro Jahr
Bilanzsumme	501 Mio. EUR
Mieterbeirat	ununterbrochen seit 1974
Geschäftsführer	Alexander Bendzko
Prokuristen	Reinhard Hiemer, Richard Winter, Florian Rieck
Verbände	GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. VdW Bayern Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. AdW Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen Oberbayern Initiative Wohnen.2050 e.V. DigiWoh Kompetenzzentrum Digitalisierung Wohnungswirtschaft e.V.



Zusammensetzung Aufsichtsrat 2023

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
-----------------	-----------------	------------

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

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

Eva Bulling-Schröter	07.05.2020 bis 15.05.2023	Stadträtin
----------------------	------------------------------	------------

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

Raimund Köstler	seit 16.05.2023	Stadtrat
-----------------	-----------------	----------

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	54,70 %	1934
AUDI AG Ingolstadt	4.190.651 EUR	10,02 %	1949
Sparkasse Ingolstadt Eichstätt	2.629.832 EUR	6,30 %	1963
4 weitere Gesellschafter	670.708 EUR	1,50 %	1971 – 1988
eigene Anteile GWG	11.490.915 EUR	27,48 %	
Gesamtstammkapital	41.819.646 EUR	100,00 %	

JAHRES ABSCHLUSS



Aktivseite

		Geschäftsjahr	Vorjahr
		EUR	EUR
A	Anlagevermögen		
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		
	Entgeltlich erworbene Software	153.938,24	110.740,50
II.	Sachanlagen		
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	443.127.197,54	407.390.363,75
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.085.866,74	6.273.756,19
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	14.577.959,48	14.837.473,12
4.	Technische Anlagen und Maschinen	238.954,65	268.829,63
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.601.814,55	1.357.003,42
6.	Anlagen im Bau	16.858.512,16	39.792.861,83
III.	Finanzanlagen		
	Sonstige Ausleihungen	116.113,94	86.676,96
B	Umlaufvermögen		
I.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.810.488,08	1.838.888,89
2.	Unfertige Leistungen	14.299.487,58	12.208.726,95

		Geschäftsjahr	Vorjahr
		EUR	EUR
3.	Andere Vorräte	123.860,87	79.116,74
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1.	Forderungen aus Vermietung	238.382,62	193.112,28
2.	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	56.381,24	33.165,41
3.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	85.814,72	172.903,81
	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	16.602,64	(22.602,64)
4.	Sonstige Vermögensgegenstände	402.029,28	302.894,31
	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	68.997,39	(44.797,33)
III.	Flüssige Mittel		
	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.054.661,46	1.877.095,88
C	Rechnungsabgrenzungsposten		
1.	Geldbeschaffungskosten	124.472,05	128.633,09
2.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	410.114,24	439.191,47
Bilanzsumme		501.366.049,44	487.391.434,23

Passivseite

		Geschäftsjahr	Vorjahr
		EUR	EUR
A	Eigenkapital		
I.	Gezeichnetes Kapital	41.819.646,00	41.819.646,00
	Nennbetrag eigener Anteile	-11.490.915,00	-11.490.915,00
	Ausgegebenes Kapital	30.328.731,00	30.328.731,00
II.	Gewinnrücklagen		
1.	Satzungsmäßige Rücklage	10.920.615,51	10.437.474,72
2.	Andere Gewinnrücklagen	72.294.359,96	67.820.063,95
III.	Bilanzgewinn	4.348.267,07	4.474.296,01
B	Rückstellungen		
1.	Steuerrückstellungen	358.844,00	467.410,00
2.	Sonstige Rückstellungen	3.746.455,58	4.146.473,61

		Geschäftsjahr	Vorjahr
		EUR	EUR
C	Verbindlichkeiten		
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	304.113.664,49	306.935.273,33
	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	10.900.155,33	(10.164.726,33)
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	53.005.336,58	43.251.820,30
	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	34.306.561,24	(25.752.608,13)
3.	Erhaltene Anzahlungen	15.550.646,98	14.657.395,33
	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	15.550.646,98	(14.657.395,00)
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.927,72	18.022,33
	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	21.902,00	(11.954,48)
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.671.864,76	2.566.594,26
	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	3.671.864,76	(2.566.594,26)
6.	Sonstige Verbindlichkeiten	1.966.388,90	1.659.051,00
	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	1.966.388,90	(1.659.051,00)
	davon aus Steuern	77.134,55	(100.309,89)
D	Rechnungsabgrenzungsposten	1.032.946,89	628.828,39
	Bilanzsumme	501.366.049,44	487.391.434,23

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2023

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	57.591.077,07	54.122.032,71
b) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	30.687,28	25.773,45
c) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	314.843,49	152.066,78
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	2.090.760,63	360.425,43
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.956.732,08	1.673.502,33
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.116.287,89	637.500,34
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	23.685.140,23	21.092.010,53
Rohergebnis	40.415.248,21	35.879.290,51
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	8.926.612,37	8.200.525,42
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2.411.376,90	2.263.654,93

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	14.987.617,96	12.486.291,09
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	28.400,81	0,00
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.981.581,09	2.695.468,12
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	511,95	514,53
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.186,26	5.410,49
davon Erträge aus der Abzinsung	4.153,08	(5.407,26)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.658.683,19	4.586.387,30
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung	0,00	(53)
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	576.370,45	659.154,24
13. Ergebnis nach Steuern	4.849.303,65	4.993.734,43
14. Sonstige Steuern	17.895,79	22.294,41
15. Jahresüberschuss	4.831.407,86	4.971.440,02
16. Einstellung in satzungsmäßige Rücklagen	483.140,79	497.144,01
17. Bilanzgewinn	4.348.267,07	4.474.296,01

→
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

Postfach 27 01 55
85040 Ingolstadt

info@gemeinnuetzige.de
www.gemeinnuetzige.de

Follow us [gwg_ingolstadt](https://www.instagram.com/gwg_ingolstadt)

