GWG

Gemeinnützige
Wohnungsbaugesellschaft
Ingolstadt GmbH

Geschäftsbericht
2021

Gemeinnützige
Wohnungsbaugesellschaft
Ingolstadt GmbH

Geschäftsbericht
2021

INHALT

Vorwort 6

Lagebericht 8

a) Gesellschafterstruktur und Aufgaben des Unternehmens
b) Wirtschaftsbericht
c) Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Bericht des Aufsichtsrats 44

Gesellschaftsrechtlicher Teil 46

Auszug aus dem Jahresabschluss 54

↑ Alexander Bendzko
Geschäftsführer

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Geschäftspartner*,

nach einem Rückgang der Einwohnerzahlen in 2020, stiegen die Bewohnerzahlen in 2021 wieder an. Für die Folgejahre wird derzeit von einem langsamen aber stetigen Anwachsen der Ingolstädter Bevölkerung ausgegangen. Der angespannte Wohnungsmarkt konnte durch die umfangreichen Bautätigkeiten weiterhin 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 Focus unserer Bautätigkeit liegt daher weiterhin vor allem auf diesem Sektor. Im Jahr 2021 konnten im Rahmen von familiengerechten und integrativen Baumaßnahmen insgesamt 128 Mietwohnungen bezogen werden. Aktuell sind 284 Einheiten im Bau und weitere rund 400 Wohnungen in konkreter Planungsphase. Um den dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können, werden alle Bauprojekte mit Hilfe der öffentlichen Wohnraumförderung errichtet. Dabei ist uns eine innovative und nachhaltige Bauweise besonders wichtig.

Neben der Neubautätigkeit liegt unsere Zielsetzung ebenso in der verantwortungsvollen und wirtschaftlichen Substanzerhaltung der rund 7.500 Wohneinheiten unseres Immobilienbestandes.
Wir sehen uns in der Verantwortung, das Stadtbild aktiv mitzugestalten sowie Quartiere effektiv zu entwickeln und zu stärken. Ein unterstützender Baustein hierzu ist die Kunst am Bau. Seit Jahren sehen wir hierin eine sinnvolle Ergänzung zu unserer Bautätigkeit und setzen verschiedene Projekte mit, in erster Linie, regionalen Künstlerinnen und Künstlern in unseren Wohngebieten um. Für ein aktuelles Projekt stellen wir beispielsweise einige unserer Hausfassaden als überdimensionale Leinwände zur Verfügung. Was die Idee hinter dem Projekt „Landmarks“ ist, lesen Sie ab Seite 61.

Davor geben wir Ihnen einen Überblick über unsere unternehmerischen Tätigkeiten und den Verlauf im Geschäftsjahr 2021.

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 2022

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

Alexander Bendzko
Geschäftsführer

*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.

LAGEBERICHT

a) Gesellschafterstruktur und Aufgaben des Unternehmens

b) Wirtschaftsbericht

I. Branchenbezogene Rahmenbedingungen

II. Geschäftsverlauf

1. Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbesitzes
2. Bestandsveränderungen in 2021
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) Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

II. Risikobericht

1. Risikomanagementsystem
2. Risiken

III. Chancenbericht

IV. Gesamtaussage zu Unternehmenssituation und -entwicklung

d) Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

↑ Bodo Rott Treppenhausgestaltung

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

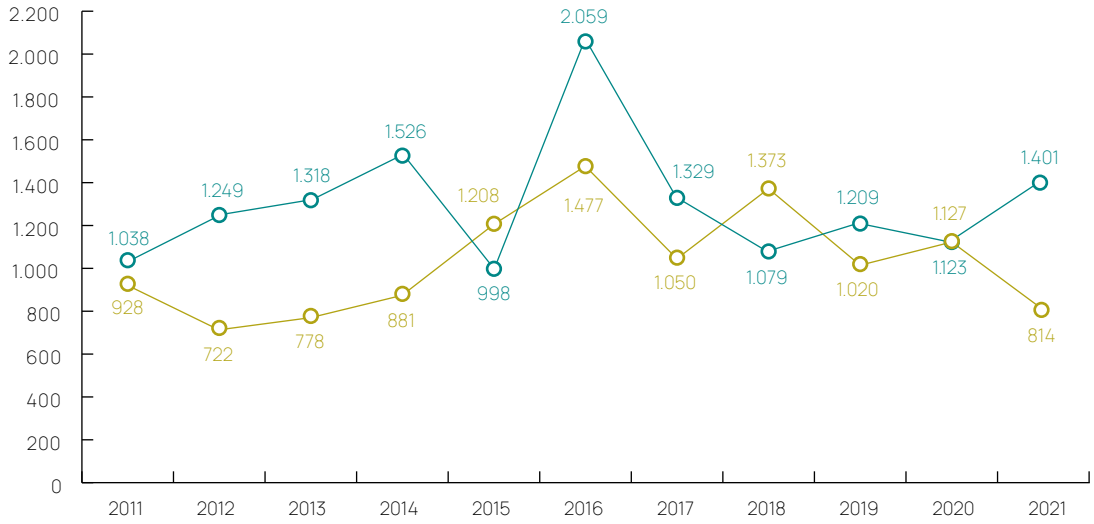
Geschäftssitz ist in Ingolstadt, Minucciweg 4. Ferner betreibt die Gesellschaft seit April 2013 zusammen mit der Stadtwerke Ingolstadt Energie GmbH, der Ingolstädter Verkehrsgesellschaft mbH (INVG), den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR und der COM-IN Telekommunikations GmbH ein gemeinsames Kundencenter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

↑ Neubau Hugo-Wolf-Straße

b) Wirtschaftsbericht

I. Branchenbezogene Rahmenbedingungen

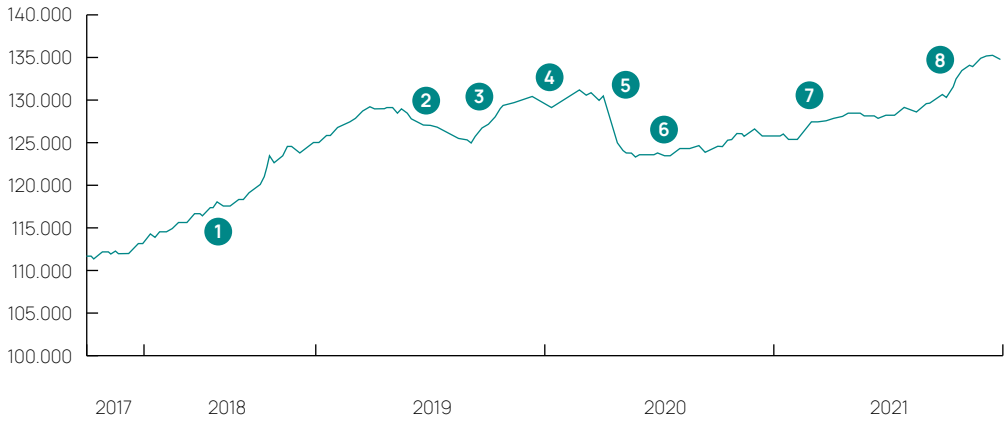
In Ingolstadt wurden im vergangenen Jahr 814 Wohneinheiten fertig gestellt und für 1.401 Wohnungen eine Baugenehmigung erteilt. Dies bedeutet bei den Fertigstellungen eine Reduzierung von 313 Wohneinheiten gegenüber dem Vorjahr. Bei der Erteilung von Baugenehmigungen für Wohnungen ist hingegen eine Erhöhung von 278 Baugenehmigungen gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.



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

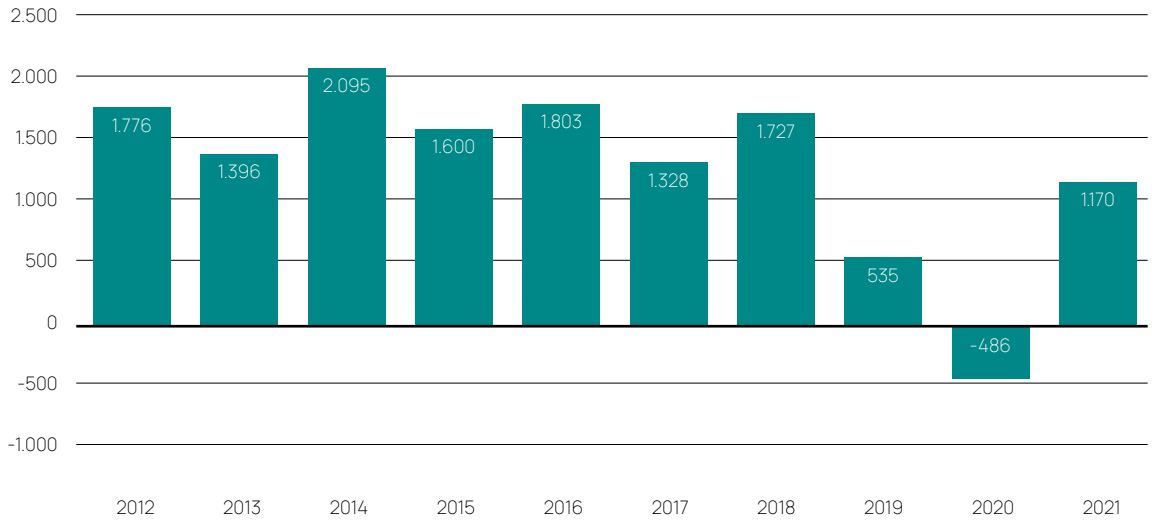
Genehmigte Wohnungen
Fertiggestellte Wohnungen

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.



Wie die oben stehende Grafik zeigt, gab es in der Bevölkerungsentwicklung Ingolstadts seit Dezember 2017 mehrere Phasen:

1. Starker Einwohnerzuwachs von Januar 2018 bis März 2019
2. Einwohnerrückgang von April bis August 2019
3. Einwohnerzunahme von September bis November 2019
4. Stagnierende Einwohnerzahl von Dezember 2019 bis März 2020
5. Starker, plötzlicher Einbruch der Einwohnerzahl (knapp 1000 Einwohner / -innen) im April 2020
6. Nahezu stagnierende Einwohnerzahl von Mai bis September 2020
7. Leicht steigende Einwohnerzahl von Oktober 2020 bis Juli 2021
8. Starker Einwohnerzuwachs seit August 2021 auf rund 139 350 Personen (20.12.2021)



Nach einem Rückgang der Einwohnerzahlen in 2020, stiegen die Bewohnerzahlen in 2021 wieder an, so dass für die Folgejahre derzeit immer noch von einem langsamen Anwachsen der Ingolstädter Bevölkerung ausgegangen wird. Je nach Vorausberechnung des Landesamts für Statistik unter verschiedenen Gesichtspunkten, geht man derzeit von einem Bevölkerungszuwachs von ca. 4.500 bis 7.000 Einwohnern bis 2039 aus. Wenn man von einer höheren Zuwanderung ausgeht, können es auch deutlich mehr werden.

Die Anzahl der Vormerkungen von Wohnungssuchenden bei unserer Gesellschaft hat sich 2021 um ca. 15 Prozent reduziert und ist auf einen Wert von 2.248 abgesunken. Im Bereich der Mieter ohne Wohnberechtigungsschein reduzierte sich die Bewerberzahl um ca. 17 Prozent auf 1.439 Wohnungssuchende. Bei den Mietern mit Wohnberechtigungsschein sank der Wert um ca. 13 Prozent auf 809 ab.

Diese, wiederum 2021 festgestellte Reduzierung der bei unserer Gesellschaft registrierten Bewerber mit Wohnberechtigungsschein, spiegelt jedoch nicht die Zahlen der bei der Stadt Ingolstadt erteilten Wohnberechtigungsscheine wider, die im Jahr 2021 bei 1.777 Bescheinigungen lag (gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine geringfügige Reduzierung um ca. 3 Prozent). Die Abweichung begründet sich damit, dass sich nicht jeder Bewerber bei uns registrieren lässt. Sobald ein bei uns nicht registrierter Bewerber durch die Stadt vorgeschlagen wird, erfolgt die Kontaktaufnahme durch uns.

Blühendes Staudenbeet ↑

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.

Mit insgesamt 7.422 Mietwohnungen ist die Gesellschaft größter Wohnungsanbieter in Ingolstadt. Die Vergabe der 4.181 preisgebundenen Mietwohnungen erfolgt durch die Gesellschaft in enger Abstimmung mit dem städtischen Wohnungsamt. Daneben besitzt das Unternehmen 3.241 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 „2050 – Klimaneutralität“ noch einmal überarbeitet. Mit einem Ergebnis wird Anfang 2023 gerechnet.

Das genehmigte Instandhaltungsbudget in Höhe von 5,0 Mio. EUR wurde mit 4,9 Mio. EUR nahezu vollständig ausgeschöpft. Für laufende Instandhaltung außerhalb der Wohnungen wurden 1,9 Mio. EUR für größere Reparaturarbeiten an den Gebäuden und Freianlagen ausgegeben. 1,1 Mio. EUR wurden für Haustechnik (u. a. Heizungswartungen und -erneuerungen) und 1,9 Mio. EUR für laufende Instandhaltung innerhalb der Wohnungen (Schönheitsreparaturen etc.) benötigt.

Die weiteren gemäß Instandhaltungsplan angedachten Maßnahmen für 2021 konnten aufgrund der sehr hohen Auslastung der Firmen und der teilweisen Nichtverfügbarkeit von Baumaterialien im geplanten Zeitraum nicht verwirklicht werden und sollen in den Folgejahren nachgeholt werden, sofern es die Baupreisentwicklung zulässt.
Stattdessen mussten allerdings für unvorhergesehene, bestandserhaltende Maßnahmen (z. B. Aufzugsanierungen aufgrund festgestellter Ausfälle und Mängel, Anforderungen der Feuerwehr an Zufahrten und trockene Steigleitungen, Sicherheitsmängel bei Balkonen) zusätzliche Kosten aufgewendet werden, so dass das angesetzte Budget nahezu vollständig aufgebraucht wurde.

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

	2019	2020	2021
Mietwohnungen	7.252	7.294	7.422
davon			
öffentlich gefördert	4.012	4.054	4.181
freifinanziert	3.240	3.240	3.241
Wohnplätze für Studenten	26	26	26
gewerbliche Einheiten (GE)	86	88	96
Garagen und Tiefgaragenplätze	3.496	3.611	3.640
oberirdische Stellplätze	1.968	1.996	2.105
Gesamtmietfläche in m²	469.309	473.871	483.389

2. Bestandsveränderungen in 2021

Die Gesellschaft bewirtschaftet zum Stichtag 31.12.2021 insgesamt 7.422 Mietwohnungen.
Gegenüber dem Vorjahresendbestand mit 7.294 Wohnungen hat sich der Bestand per Saldo um 128 Einheiten erhöht.

Bestandsveränderungen

Entsprechend der Planung konnte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2021 den Bau von 128 öffentlich geförderten Mietwohnungen als Teilbezug bzw. Vollbezug der Vorhaben Fliederstraße, Kreuzäcker und Stinnesstraße, zugunsten von Wohnungsinteressenten, die einen Wohnberechtigungsschein (WBS) vorweisen, fertigstellen und belegen.
Eine Wohnung der Goethestraße 111 wurde von öffentlich gefördert umgegliedert auf preisfrei.

Folgende Veränderungen wurden vorgenommen:

Wohnungseinheiten (WE) zum 31.12.2020		7.294 WE
zuzüglich Bestandserhöhung wegen Neubaubezug	Fliederstraße 24a/b/c, 26a, Lindewieser Straße 28	69 WE
	Kreuzäckerstraße 6	15 WE
	Stinnesstraße 6	44 WE
Wohnungsendbestand zum 31.12.2021		**7.422 WE**

↑ Biodiversität im Wohnumfeld; Kleiner Weinschwärmer

3. Neubautätigkeit

In Umsetzung des umfangreichen Neubauprogramms wurden in 2021 insgesamt 128 Wohneinheiten bezugsfertig erstellt. Zudem befinden sich 284 Wohneinheiten im Bau und weitere 398 Wohneinheiten in Planungen.

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 galt, 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 (Familienwohnen) 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.

Ursprünglich war in der Investitionsplanung für 2021 ein Gesamtvolumen von rund TEUR 44.977 vorgesehen. Das Neubauvorhaben „Junges Wohnen“ wurde aufgrund der unsicheren Belegungsstruktur (auch im Zusammenhang mit der Corona Pandemie) zurückgestellt. Außerdem konnten, entgegen der ursprünglichen Planung, auch die Grunderwerbe beim Bundeseisenbahnvermögen nicht durchgeführt werden (TEUR 6.780). Außerdem mussten unerwartet hohe Preisangebote für Bauleistungen verzeichnet werden, infolgedessen musste die Gesellschaft alternative Planungen bzw. Umplanungen beauftragen.

Dadurch hat sich das Baugeschehen insgesamt verzögert und dementsprechend das tatsächliche Investitionsvolumen für 2021 deutlich auf rund TEUR 36.954 verringert.

↑ Neubau Gustav-Mahler-Straße

Das Investitionsgeschehen der Gesellschaft stellt sich zum Jahresende 2021 wie folgt dar:

Neubauprogramm

a) In 2021 fertiggestellte Neubaumaßnahmen

Stinnesstraße	44 Wohneinheiten	2 GE, 1 TG
Fliederstraße	55 Wohneinheiten	
Am Kreuzäcker	29 Wohneinheiten	1 GE, 1 TG
Fertiggestellt:	**128 Wohneinheiten**	**3 GE, 2 TG**

b) Im Bau befindliche Wohneinheiten zum 31.12.2021

Gustav-Mahler-Straße	78 Wohneinheiten	3 GE, 1 TG
Stargarder Straße	161 Wohneinheiten	1 GE, 1 TG
Fliederstraße	16 Wohneinheiten	2 GE, ---
Am Kreuzäcker	29 Wohneinheiten	1 GE, 2 TG
Stinnesstraße IWO	44 Wohnungen	1 TG
Zwischensumme im Bau:	284 Wohnungen	6 GE, 3 TG

c) Neubaumaßnahmen in Planung für die Jahre 2022 bis 2026:

Prinz-Leopold-Straße 1	21 Wohneinheiten	4 GE, 1 TG
Sandtnerstraße	105 Wohneinheiten	1 GE, 1 TG
Am Nordbahnhof	12 Wohneinheiten	
Nürnberger Straße 12	10 Wohneinheiten	
Stinnesstraße	(geschätzt) 205 Wohneinheiten	1 TG
Kopernikusstraße	45 Wohneinheiten	1 Parkhaus
Junges Wohnen	pausiert (201 Wohneinheiten)	pausiert (3 GE), (1 PH)
Zwischensumme in Planung:	398 Wohneinheiten	8 GE, 3 TG, 2 Parkhäuser

d) Grundstückserwerbe

Die Gesellschaft hat sich in 2021 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 2022 weitergeführt und durch Architekturwettbewerbe für eine mögliche Bebauung untersucht.

↑ Treppenhaussituation im Neubau Gustav-Mahler-Straße

↑ Gustav Mahler Straße

↑ Loggia Neubau Gustav-Mahler-Straße

↓ Neubau Hugo-Wolf-Straße

4. Modernisierungstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2021 wurden planmäßig keine Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen durchgeführt. Die für die Folgejahre geplanten Maßnahmen in diesem Bereich werden derzeit unter Berücksichtigung von Klimaschutzmaßnahmen neu überplant. Im Quartier der Gustav-Mahler-Straße wurden im Umfeld des neu errichteten Parkhauses die Freianlagenflächen neu errichtet (688.000 EUR). Zusätzlich soll im Jahr 2022 die Errichtung einer Lärmschutzwand (103.000 EUR) abgeschlossen werden. Aus Städtebaufördermittel wurde hierfür ein Zuschuss von TEUR 240 bewilligt.

5. Betreuungstätigkeit

Ferner wurden in 2021 für Dritte 40 Wohnungen, 16 Garagen und Tiefgaragen-Stellplätze einschließlich 4 oberirdischer Stellplätze betreut.

Seit 01.01.2002, dem Zeitpunkt der Verschmelzung mit der ehemaligen Bau- und Bauland-Beschaffungsgesellschaft Ingolstadt mbH, verwaltet die Gesellschaft treuhänderisch 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 2021 nicht durchgeführt.

6. Gesamtschau

Auch im Geschäftsjahr 2021 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 günstigen Anfangsmieten der vom Freistaat Bayern geförderten Neubaumaßnahmen sowie notwendige Mietpreissteigerungen während des Geschäftsjahres 2021 bei den Bestandswohnungen dazu bei, dass die durchschnittliche Unternehmens-Nettokaltmiete je Quadratmeter Nutzfläche von EURO 5,86 im Vorjahr auf EURO 6,13 zum Ende des Geschäftsjahres 2021 gestiegen ist. Damit liegt die Unternehmensdurchschnittsmiete immer noch unter der Durchschnittsmiete der im Verband Bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. zusammengeschlossenen 490 Mitgliedsunternehmen mit ca. 540.000 Wohneinheiten mit Euro 6,40 (Stand August 2021).

Die Betriebsleistung der Gesellschaft erhöhte sich im Geschäftsjahr 2021 um TEUR 2.904, also um 5,7 %, auf TEUR 53.959 (VJ TEUR 51.055). Den größten Anteil der Betriebsleistung machen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung mit TEUR 51.062 (VJ TEUR 48.486) aus.
Der Positionsanstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von TEUR 2.576 betrifft in erster Linie Neubezüge im Geschäftsjahr mit TEUR 1.124, Mietanpassungen mit TEUR 627, Ganzjahresauswirkung von Neubezügen und Mietanpassungen des Vorjahres mit TEUR 363, Umlageerhöhungen mit TEUR 657. Gegenläufig dazu ist die Erhöhung der Erlösschmälerungen um TEUR 195.
Aufgrund des erneut reduzierten Betreuungsumfangs sind die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit auf TEUR 31 (VJ TEUR 61) gesunken. Auch die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen von TEUR 65 (VJ TEUR 99) sind wegen reduzierter Verrechnungsmöglichkeiten niedriger.
Der Ausweis der Bestandsveränderungen aus den abzurechnenden Nebenkosten liegt mit TEUR 826 (VJ TEUR 144) aufgrund steigender Kosten über dem Wert des Vorjahres.
Aktivierte Eigenleistungen betragen im Geschäftsjahr TEUR 1.813 (VJ TEUR 1.918). Ausschlaggebend dafür sind niedrigere aktivierte Eigenleistungen für Verwaltungskosten und der eigenen Leistungen unserer Architekten.
Als wesentliche Abweichungen der Position sonstige betriebliche Erträge zum Vorjahr, haben im Geschäftsjahr 2021 nur kleinere Immobilienverkäufe zu TEUR 27 (VJ TEUR 104) stattgefunden. Zum einen betrafen die Veräußerungen einen Grundstückstausch an der Regensburger Straße mit Wertausgleich zu unseren Gunsten, zum anderen wurden an einen Grundstücksnachbar an der Wiechertstraße 59 qm verkauft. Des Weiteren war der Eingang auf abgeschriebene Forderungen niedriger und es wurde kein Ertragszuschuss wie im Vorjahr ausbezahlt. Die Ertragsposition wird deswegen mit TEUR 161 (VJ TEUR 346) ausgewiesen.

Als gesamter Betriebsaufwand wurden TEUR 49.227 (VJ TEUR 47025) ermittelt. Die Steigerung von TEUR 2.202 entspricht 4,7 % gegenüber dem Vorjahresausweis.
Im Betriebsaufwand enthalten sind Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung von TEUR 20.052 (VJ TEUR 18.635), Personalkosten mit TEUR 10.152 (VJ TEUR 9.795), Abschreibungen von TEUR 11.737 (VJ TEUR 11.133), sonstige betriebliche Aufwendungen mit TEUR 2.515 (VJ TEUR 2.943), Zinsaufwand mit TEUR 4.415 (VJ TEUR 4.299), Ertragssteuern mit TEUR 325 (VJ TEUR 196) und sonstige Steuern von TEUR 31 (VJ TEUR 25).
Der Aufwand Hausbewirtschaftung enthält Heiz- und Betriebskosten inklusive der umlagefähigen Grundsteuer mit TEUR 14.132, Instandhaltungskosten mit TEUR 4.888 und sonstige Kosten von TEUR 1.032. Die Aufwandssteigerung von TEUR 1.418 gegenüber dem Vorjahr hat ihre wesentliche Begründung in höheren Heiz- und Betriebskosten (TEUR 1.100) und dem erhöhten Instandhaltungsbudget (TEUR 301).
Der um TEUR 357 gestiegene Personalaufwand ist größtenteils begründet durch die Neueinstellungen von 2,2 Vollzeitkräften, die Ganzjahresauswirkung aus den Neueinstellungen des Vorjahres und den Anstieg für Rückstellungen von Urlaubsansprüchen.
Investitionsbedingt angewachsen sind die im Geschäftsjahr 2021 um TEUR 604 höher ausgewiesenen Abschreibungen.
Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen ergaben sich im Geschäftsjahr um TEUR 428 niedriger als im Vorjahr. Als wesentliche Veränderungen für Kostenreduzierungen sind zu nennen: niedrigere Kosten für Besicherung um TEUR 148, Prüfungs- und Beratungskosten um TEUR 87, Abgangsverluste und Abbruch um TEUR 324, Raumkosten um TEUR 169 und Forderungsabschreibung um TEUR 52. Demgegenüber, als wesentliche Kostensteigerung, stehen höhere Kosten für Post, Kommunikation und KFZ um TEUR 42, Öffentlichkeitsarbeit, Geschenke und Bewirtung um TEUR 36, EDV um TEUR 77 und Digitalisierungskosten der Mieterakten innerhalb der sonstigen sächlichen Verwaltungskosten um TEUR 153.
Der Zinsaufwand im Geschäftsjahr 2021 wurde aufgrund des gestiegenen durchschnittlichen Kreditbestands von TEUR 16.215 mit TEUR 4.415 um TEUR 116 höher als im Vorjahr ausgewiesen.

Der Steueraufwand für Einkommen und Ertrag mit TEUR 325 ist gegenüber dem Vorjahr hauptsächlich aufgrund des höheren Jahresüberschusses um TEUR 130 gestiegen. Für sonstige Steuern wurde das Ergebnis der Gesellschaft in diesem Jahr mit TEUR 31 belastet.

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH erwirtschaftete für 2021 ein Jahresergebnis von TEUR 4.732 (VJ TEUR 4.030). Das Ergebnis liegt damit um TEUR 702 höher als im Vorjahr. Die gestiegenen Kosten für Instandhaltung, Personal, Abschreibung, Zinsen und Steuern wurden durch die insgesamt höheren Umsatzerlöse und die niedrigeren sonstigen betrieblichen Aufwendungen abgefangen.

Als Sondereffekte begünstigend wirkte sich in 2021 der Veräußerungsgewinn aus zwei kleineren Objektverkäufen von TEUR 27 (VJ TEUR 104) aus. Gegenläufig wurde das Ergebnis durch freiwillige Corona-Sonderzahlung von TEUR 60 (VJ TEUR 79 in Anlehnung an TvöD) und in 2021 angefallene Kosten aufgrund der Corona-Pandemie von TEUR 41 (VJ TEUR 83) belastet. Im Vorjahr fielen zudem Abbruchkosten für das Objekt Südliche Ringstraße 40 von TEUR 304 an. Das durch die Sondereinflüsse bereinigte Ergebnis beträgt TEUR 4.806 (VJ TEUR 4.392) und übersteigt den Vorjahresgewinn um TEUR 414.

Die Gesamtkapitalrendite des Geschäftsjahres liegt bei 1,9 % wie im Vorjahr. Als Eigenkapitalrendite wurden 4,5 % (VJ 4,0 %) ermittelt. Damit hat die Gesellschaft die Mindestrendite von 4 % erreicht.

III. Wirtschaftliche Lage

1. Ertragslage

Die Gesellschaft hatte für das Geschäftsjahr 2021 ein Ergebnis in Höhe von TEUR 4.446 geplant. Die Planung wurde mit TEUR 4.732 um TEUR 286 übertroffen.

Ergebniserhöhend wirkten vor allem der gegenüber der Planung um TEUR 235 niedriger angefallene Zinsaufwand aufgrund günstigerer und späterer Anschlussfinanzierungen, TEUR 118 niedrigere Instandhaltungskosten, wegen in Folge der Pandemie gehemmter Budgetabarbeitungsmöglichkeiten und der Ansatz der Abschreibung in der Planung wurde um TEUR 83 zu hoch gewählt. Des Weiteren wurde die Ergebnisauswirkung aus Umlageerträgen, Bestandsveränderungen und Betriebs- und Heizkostenaufwand um TEUR 316 zu niedrig kalkuliert. Dem gegenüber wirkten sich ergebnisreduzierend größtenteils die aufgrund des Baufortschritts um TEUR 223 reduzierten aktivierten Eigenleistungen und die ungeplanten Ausgaben im sonstigen betrieblichen Aufwand für Digitalisierungskosten der Mieterakten mit TEUR 133 aus. Auch die gegenüber der Planung höheren Ausgaben für Ertragssteuern mit TEUR 53 und die um TEUR 61 im Vergleich zur Planung höheren Personalkosten reduzierten das Jahresergebnis. Die höheren Personalkosten ergaben sich vor allem aus den über Plan liegenden Werten für Personalrückstellungen trotz nicht besetzter, geplanter Stellen von 2,7 Vollzeitäquivalenten. Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

2. Vermögenslage

Die Vermögenslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten folgendes Bild:

Vermögensstruktur	**2019**	**2020**	**2021**
	TEUR	TEUR	TEUR
Langfristiges Anlagevermögen	413.161	434.964	455.007
Langfristiges sonstiges Vermögen	461	482	496
Langfristiges Vermögen	413.622	435.446	455.503
Verkaufsobjekte	1.839	1.839	1.839
Abgegrenzte Heiz- / Betriebskosten	10.877	11.022	11.848
Vorräte, Forderungen, Abgrenzungen	934	931	676
Liquide Mittel	1.093	978	759
Gesamtvermögen – Bilanzsumme	**428.365**	**450.216**	**470.625**

Aufgrund des Investitionsgeschehens hat sich die Bilanzsumme des Vorjahres von TEUR 450.216 um TEUR 20.409 auf TEUR 470.625 erhöht.

In das Anlagevermögen der Gesellschaft wurden insgesamt TEUR 36.954 investiert. Dafür erhielt die Gesellschaft Zuschüsse in Höhe von TEUR 5.124. Des Weiteren fielen TEUR 11.737 an Abschreibungen sowie TEUR 50 als Abgänge zu Restbuchwerten (inklusive Rückzahlungen von Arbeitgeberdarlehen) an. Die Zugänge der getätigten Investitionen verteilen sich auf die Errichtung von Gebäuden mit TEUR 36.360, Betriebs- und Geschäftsausstattung inklusive Software für TEUR 533 sowie Erwerbsnebenkosten für Grundstücke von TEUR 25. Für Arbeitgeberdarlehen wurden zudem noch TEUR 36 ausgereicht.
Die Verkaufsobjekte in Höhe von TEUR 1.839 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 TEUR 1.464.
Als unfertige Leistungen sind mit TEUR 11.848 (VJ TEUR 11.022) abgegrenzte, noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten bilanziert.
Bei übrigen Vorräten, Forderungen und Abgrenzungen der Aktiva mit TEUR 676 (VJ TEUR 931) verminderte sich der Ausweis um TEUR 255.
Die liquiden Mittel von TEUR 759 (VJ TEUR 978) reduzierten sich aufgrund der Investitionstätigkeit um TEUR 219. Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

3. Finanzlage

a) Kapitalstruktur

Für die Kapitalstruktur der Gesellschaft ergibt sich folgendes Bild:

Kapitalstruktur	2019	2020	2021
	TEUR	TEUR	TEUR
Eigenkapital	99.326	103.357	108.089
Langfristiges Fremdkapital	255.372	270.509	293.924
Zwischenfinanzierungsmittel	51.700	54.850	45.352
Herausgabeanspruch Verkaufsobjekt	1.464	1.464	1.464
Sonstiges kurzfristiges Fremdkapital	20.503	20.036	21.796
Gesamtvermögen – Bilanzsumme	**428.365**	**450.216**	**470.625**

Die Gesellschaft weist zum 31.12.2021 einen Eigenkapitalanteil von TEUR 108.089 (VJ TEUR 103.357) aus. Die Eigenkapitalquote beträgt unverändert zum Vorjahr 23,0 %, womit die Gesellschaft über eine branchenübliche und angemessene Eigenkapitalausstattung verfügt. Der Nettoanstieg des Kreditbestandes gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern nach Abzug von Tilgungen beträgt TEUR 14.007. Die Kreditmittel sind in erster Linie für langfristige Objektfinanzierungen valutiert worden. Die Kapitalstruktur ist ausgewogen.

b) Finanzierung

Aus der Cashflow-Betrachtung ergab sich ein zu finanzierender Cashflow für Investitonstätigkeit von TEUR 32.674. Der Mittelbedarf zuzüglich der Zinszahlungen von TEUR 4.365 sowie der planmäßigen und außerplanmäßigen Kredittilgungen von TEUR 19.804 beträgt somit insgesamt TEUR 56.843. Dieser konnte in Höhe von TEUR 17.779 aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit, über Kreditmittelaufnahme von TEUR 33.721, der Zuschussauszahlung von TEUR 5.124 sowie durch Abbau von Liquidität um TEUR 219 finanziert werden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Banken erhöhten sich um TEUR 24.123 auf TEUR 277.692 (VJ TEUR 253.569).
Die Fremdmittel gegenüber anderen Kreditgebern wurden um TEUR 10.115 auf TEUR 62.368 (VJ TEUR 72.484) gesenkt. Im Kreditportfolio sind Darlehensmittel gegenüber der Stadt Ingolstadt (einschließlich deren Stiftungen und städtischer Unternehmen) in Höhe von TEUR 54.844 (VJ TEUR 64.521) enthalten. Diese Mittel bestehen aus TEUR 9.472 (VJ TEUR 9.602) langfristigen städtischen Wohnungsbaudarlehen und mit TEUR 45.372 (VJ TEUR 54.919) aus kurzfristigen Zwischenfinanzierungsmitteln. Der langfristige Kredit beim Zweckverband MVA in Höhe von TEUR 6.330 (VJ TEUR 6.733) wurde um TEUR 403 zurückgeführt. Zudem besteht ein Kredit von TEUR 1.195 (VJ TEUR 1.231) gegenüber einer Versicherung.

c) Liquidität

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit mit TEUR 17.779 (VJ TEUR 17.693) hat sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert. Innerhalb der Positionen wirkten ausgleichend die gestiegene Abschreibung und das gestiegene Ergebnis zu den Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen.

Aus dem Cashflow für Finanzierung flossen der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2021 TEUR 14.676 (VJ TEUR 14.169) zu. Zusammen mit dem Mittelbedarf des Cashflows aus der Investitionstätigkeit von TEUR 32.674 (VJ TEUR 31.977), ergab sich eine Reduzierung des Finanzmittelbestands um TEUR 219 auf TEUR 759 (VJ TEUR 978).

Damit ist die Liquiditätslage der Gesellschaft zufriedenstellend und es werden für die überschaubare Zukunft keine Zahlungsengpässe erwartet. Im Bedarfsfall stehen ausreichend Kreditlinien mit dem bestehenden Kreditrahmen in Höhe von TEUR 25.000 zum Bilanzstichtag zur Verfügung. Der Kreditrahmen war zum 31.12.2021 mit TEUR 1.544 beansprucht. Die Zahlungsbereitschaft der Gesellschaft war im Berichtsjahr jederzeit gegeben und ist auch für die Zukunft gesichert. Die Finanzverhältnisse der Gesellschaft sind geordnet.

Insgesamt ist die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft geordnet.

IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	Ist 2020	Ist 2021	Plan 2021	Plan 2022
Gesamtkapitalrentabilität in %	1,85	1,94	1,91	1,89
Eigenkapitalrentabilität in %	3,98	4,48	4,25	4,26
Eigenkapitalquote in %	22,96	22,97	23,09	22,90
Durchschnittliche Wohnungsmiete in EUR / m² / mtl.	5,86	6,13	6,11	6,34
Leerstandsquote in % (Abbruch, Sanierung)	0,79	1,02	0,72	0,81
Fluktuationsquote in %	5,54	5,39	7,20	6,02
Instandhaltungskosten in EURO je m² Mietfläche	18,46	19,17	19,02	18,60

Organisationsstruktur (Jahresdurchschnitt)	Plan 2021	Ist 2021	Plan 2021	Plan 2022
Verwaltungsangestellte VZÄ	81,62	82,95	84,03	84,82
davon Geschäftsleitung VZÄ	1,25	1,00	1,00	1,00
davon Auszubildende VZÄ	5,83	5,12	6,17	6,17
Regiebetriebe VZÄ	66,55	67,45	69,07	73,79
Summe VZÄ	**148,17**	**150,40**	**153,10**	**158,61**

Die Abweichungen der finanziellen Leistungsindikatoren und im Personalbestand sind in den Erläuterungen zur Ertrags- Vermögens- und Finanzlage bereits ausgeführt. Die gegenüber dem Planwert abweichende Leerstandsquote beruht auf personalwechselbezogenem Rückstau in der Weitervermietung gekündigter Wohnungen, coronabedingten Verzögerungen für die auszuführenden Schönheitsreparaturen und den coronabedingten Vermietungsschwierigkeiten bei Einheiten für Studenten und Praktikanten. Die Gesellschaft erwartet, dass die Kennzahl im Geschäftsjahr 2022 auf das Normalmaß zurückgehen wird. Des Weiteren ist es der Gesellschaft wider Erwarten gelungen, die Fluktuationsquote weiterhin sehr niedrig halten.

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 das Jahr 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.

Deutscher NACHHALTIGKEITS Kodex Berichtsjahr 2020

Erstellt nach CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz

↑ Nachhaltigkeitserklärung

↑ Wohnanlage Hugo-Wolf-Straße

↑ Neubauwohnanlage am Rosengarten

↑ Wohnanlage am Rosengarten

↑ Wohnen mit Aussicht: Aktuell größtes Neubauprojekt mit 161 öffentlich geförderten Mietwohnungen

c)
Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Die in den Vorjahren festgestellten geringen Inflationsanstiege sind im Jahr 2021 deutlich auf 3,1 Prozent gestiegen. Die zum Jahresanfang 2021 noch geringen Zinssätze sind im Jahr 2021 stabil auf niedrigen Zinssätzen verblieben, wobei hier Anfang 2022 bereits Steigerungen um ca. 0,5 bis 1,5 Prozentpunkte für das neue Geschäftsjahr festzustellen waren.

Bedingt durch die Coronakrise und den damit einhergehenden Lieferschwierigkeiten ist es bereits im Jahr 2021 zu Baupreissteigerungen bzw. zu Lieferschwierigkeiten gekommen. In den ersten Monaten des Jahres 2022 ist die Inflationsrate auf 7,3 Prozent (März 2022 laut Statistischem Bundesamt) gestiegen und ein Absenken auf eine niedrigere Steigerung ist derzeit nicht zu erwarten.

Neben den nach wie vor feststellbaren Lieferengpässen durch die Coronapandemie, ist seit Ende Februar 2022 noch der Krieg in der Ukraine hinzugekommen, der zu einer ebenfalls sehr deutlichen Materialverknappung und damit einhergehender Kostensteigerung geführt hat. Auch die deutliche Verteuerung der Energiekosten hat dazu geführt, dass Baufirmen teilweise keine Preise mehr benennen können bzw. deutlich höhere Preise verlangen. Dies führt derzeit zu einer deutlichen Erhöhung der Baukosten.

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

Durch die Bundesregierung und die Länder wurden zahlreiche Notprogramme und Fördermöglichkeiten geschaffen bzw. fortgeführt, um die 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 drei Jahre dauernden Zeitraums von der Bau-Idee bis zur Bau-Fertigstellung, alle Rahmenbedingungen kontinuierlich zu analysieren und größtmögliche Flexibilität zu wahren.

Auch im Jahr 2021 konnte festgestellt werden, dass sich der Grundstückserwerb schwierig gestaltet, da eine Verknappung von Bauland aufgrund fehlender Neubauflächen, einhergehend mit teilweise stagnierenden hohen Preisen am Grundstücksmarkt, vorhanden war.

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 2022 die Zielvorgabe, den Ausbau des Wohnraumangebotes insbesondere im preisgünstigen Mietsegment weiter voranzutreiben. Dazu werden die derzeit laufenden geförderten Bauvorhaben mit zusammen 284 Wohnungen in den Jahren 2022 bzw. 2023 zur Bezugsfertigkeit gebracht. Das Investitionsvolumen zur Bezugsfertigstellung bzw. Planungsfortführung der weiteren Baumaßnahmen beläuft sich in 2022 auf insgesamt rund 28,3 Mio. EUR

Im Geschäftsjahr 2022 werden sich die Betriebserträge größtenteils aufgrund von Neubezügen und Mieterhöhungen um TEUR 2.347 auf TEUR 56.306 erhöhen. Der Anstieg der Betriebsaufwendungen dagegen ist um TEUR 2.344 auf TEUR 51.571 geplant. Gegenüber dem Ergebnis von 2021 rechnet die Gesellschaft in 2022 mit einem annähernd gleichen Ergebnis von TEUR 4.735.
Der Anstieg der Betriebsaufwendungen um TEUR 2.344 wird sich größtenteils aus der Baufertigstellung von Neubauobjekten und der daraus resultierenden höheren Abschreibung von TEUR 989, dem höheren Zinsaufwand von TEUR 176 und dem höheren Personalaufwand aufgrund von Personalmehrung und Tariferhöhung mit TEUR 509 ergeben. Zudem fällt ab dem Jahr 2022, durch den Wegfall des Verlustvortrags für die Gewerbesteuer, eine höhere Steuerbelastung von TEUR 288 an.

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 kurzfristigen Kapitalbereitstellung in Anspruch.

b) Risiko von Baupreissteigerungen

Der Wohnungsneubau profitiert immer noch davon, dass Wohnimmobilien infolge der Finanzkrise als weitgehend sichere und werterhaltende Kapitalanlage gelten. Aufgrund der hohen Kapazitätsauslastungen und der vollen Auftragsbücher waren deshalb im Geschäftsjahr 2021, bei fast allen Baugewerken Baupreissteigerungen zu verzeichnen. Auch in Folge der globalen Lieferschwierigkeiten, sowie dem derzeit laufenden Ukraine-Krieg kam und wird es auch weiterhin zu Baupreissteigerungen kommen. Hinzu kommen die sehr hohen Preissteigerungen bei Treibstoffen, die auch auf die Baustoffkosten (Transport und Verarbeitung) hinzukommen werden. Diese 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.

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 im Jahr 2021 aktiv das aktuell noch – zu früheren Jahren relativ niedrige Zinsniveau – genutzt, um sich günstig zu refinanzieren und dabei durch möglichst lange Zinsbindungslaufzeiten das Risiko von Zinsänderungen gering zu halten.

d) Entfall / Neuauflage von Förderungen

Durch die abrupte Aussetzung von KfW-Förderungen Anfang des Jahres 2022, sind derzeit keine Aussagen bezüglich einer Fördersicherheit zu treffen. Die Bayerische Regierung hat inzwischen ihre Förderrichtlinien überarbeitet, so dass die bereits festgestellten und zukünftig noch zu erwartenden Baupreissteigerungen teilweise aufgefangen werden können. Weiterhin hat die 2021 neu gewählte Bundesregierung in ihrem Koalitions-Papier den Willen erklärt, 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 Corona-Pandemie

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (Covid-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die damit einhergehende Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage hat sich teilweise deutlich gezeigt. Die Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens werden sicher geringfügig zu spüren sein (höhere Mietausfälle im Gewerbebereich und Zahlungsschwierigkeiten bei den gestundeten Wohnungsmieten), wobei hier bisher nur geringe und verkraftbare Auswirkungen zu beobachten und auch für die Zukunft zu erwarten sind.

f) Risiko aus dem Ukraine-Krieg

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zu deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

g) CO_2-Abgaben

Die im Jahr 2021 neu gewählte Bundesregierung hat gemäß ihrer Koalitionsvereinbarung verlauten lassen, dass die vorherige Festlegung mit Umlegung der CO_2-Abgaben für Öl und Gas auf die Mieter, nicht mehr gelten soll. Die CO_2-Abgaben sollen ab Mitte 2022 anteilig vom Mieter und Vermieter getragen werden. Auch sollen nach den Vorgaben der Regierung die Abgaben jährlich steigen, so dass hier mit weiteren Kosten zu rechnen ist. Augrund der bereits seit Jahren sukzessiv durchgeführten Umstellungen der Heizanlagen von Gas auf derzeit noch CO_2-neutrale Fernwärme, konnte hier teilweise bereits gegengesteuert werden. Gerade bei neugeplanten Wohngebäuden wird durch innovative Heizsysteme, die mittels Wärmepumpen und Photovoltaik erzeugte Heizenergie, für einen CO_2-neutralen Betrieb gesorgt.

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 bundesweiten „Initiative Wohnen2050“ beizutreten. Weiterhin hat der Aufsichtsrat einer neuen Stelle für einen Klimaschutzmanager bei unserer Gesellschaft zugestimmt. Nach Genehmigung durch die Förderstelle soll diese Stelle umgehend besetzt werden, um die vielfältigen Aufgaben bei unserem Wohnungsbestand und Neubauplanungen zu koordinieren.

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 hohe Risiken.

↑ Treppenhaus IWO Stinnesstraße

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.

↑ Treppenhaus IWO Stinnesstraße

d) Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die Gesellschaft schließt in aller Regel langfristige, festverzinsliche Kreditverträge ab, um langfristige Planungssicherheit zu gewährleisten. Fortlaufend wird 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, den 31. März 2022

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft
Ingolstadt GmbH

Alexander Bendzko
Geschäftsführer

AUFSICHTSRAT

Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2021

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2021 die ihm durch Gesetz und Gesellschaftsvertrag übertragenen Aufgaben wahrgenommen und sich sowohl in den Sitzungen, mittels der Quartalsberichte als auch durch die Geschäftsleitung über die Lage und den Geschäftsverlauf der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH berichten lassen. Gegenstände der regelmäßigen mündlichen und schriftlichen Berichterstattungen waren neben der Gesamtlage des Unternehmens auch Einzelfragen von größerer Bedeutung.

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

Im Geschäftsjahr 2021 wurden in fünf 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 23.06.2021 abgehaltenen Gesellschafterversammlung wurde der Jahresabschluss 2020 festgestellt, die Verwendung des Bilanzgewinnes 2020 beschlossen und die Organe entlastet.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 und der Lagebericht für 2021 wurden von der 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 22.06.2022 vom Abschlussprüfer entgegengenommen.

Nach eigener Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen.
Er schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresabschluss zum 31.12.2021 festzustellen und den Lagebericht 2021 zu genehmigen. Der Aufsichtsrat schlägt entsprechend dem Vorschlag der Geschäftsführung vor, den Bilanzgewinn 2021 in Höhe von Euro 4.258.985,44 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 2021 aus.

Ingolstadt, 22.06.2022

Die Aufsichtsratsvorsitzende

Dr. Dorothea Deneke-Stoll
Bürgermeisterin

GESELLSCHAFT

Gesellschaftsrechtlicher Teil

Zielsystem der Gesellschaft

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

WER BAUT, VERANT

1.

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.

2.

Ökonomische Erfordernisse

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

TRÄGT

3.

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.

WORT

4.

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.

ÜNG

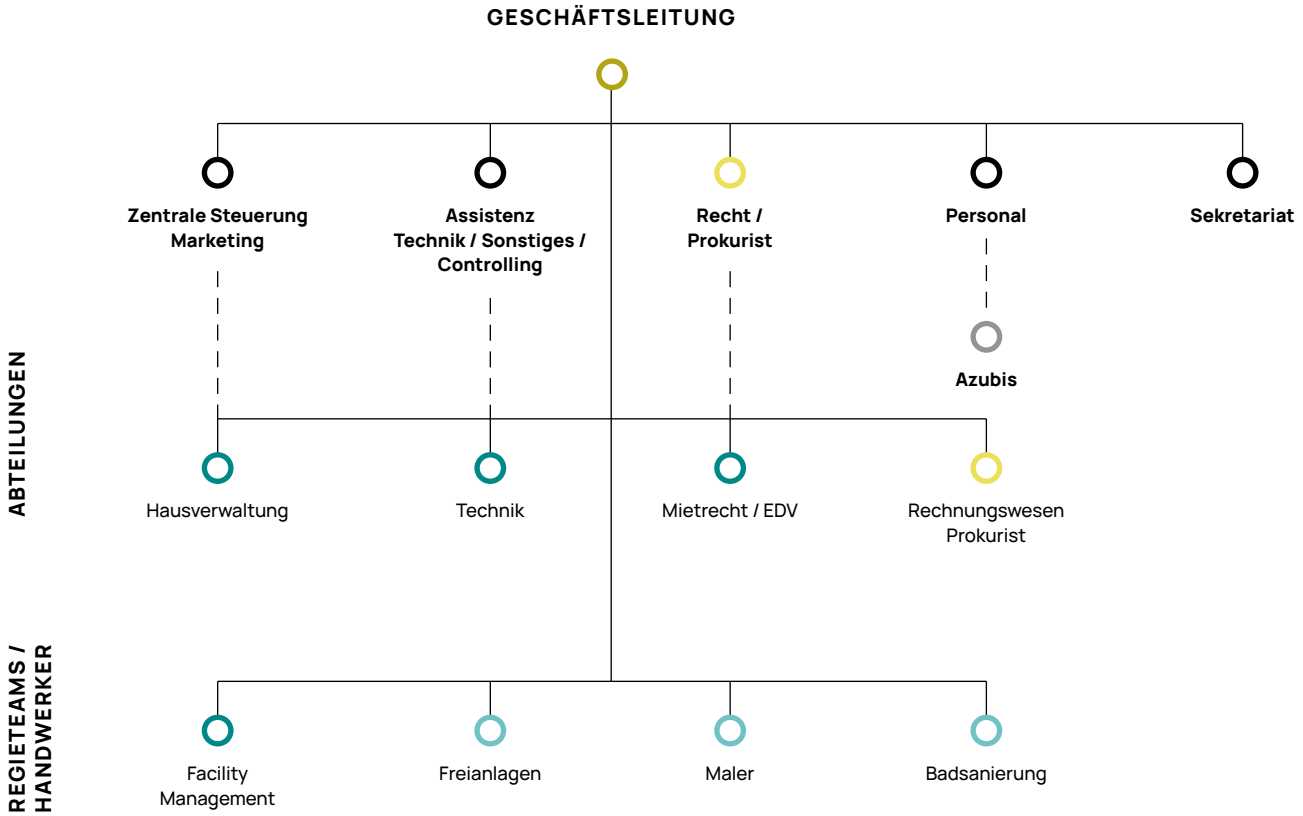
Unternehmensstruktur

176 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. Mai 1934
Eintrag ins Handelsregister (Registrierung Ingolstadt, HRB 6)	12. Juni 1934
Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen	08. Mai 1934
Bestätigung als Sanierungsträger für das Stadtgebiet Ingolstadt	19. Juni 1978
Anerkennung als Betreuungsunternehmen	16. Februar 1981
Bestätigung als allgemeiner Sanierungsträger in Bayern	09. September 1985
Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, Einführung der Unternehmensbesteuerung	31. Dezember 1989
Festschreibung gemeinnützigen Verhaltens im Gesellschaftsvertrag mit Wirkung vom	01. Januar 1990
Verschmelzung mit der Bau- und Baulandbeschaffungs-Gesellschaft Ingolstadt GmbH	01. Januar 2002

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	7.422 Wohnungen mit 483.389 m² Gesamtwohnfläche
Personalstand	176 Beschäftigte
Investitionsvolumen für Neubau und Modernisierungen	ca. Mio. EUR 38 pro Jahr
Instandhaltungsvolumen (Reparaturaufträge an Dritte)	ca. Mio. EUR 5 pro Jahr
Bilanzsumme	Mio. EUR 471
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 2021

Aufsichtsratsvorsitz		
Dr. Christian Scharpf	bis 11.03.2021	Oberbürgermeister der Stadt Ingolstadt
Dr. Dorothea Deneke-Stoll	seit 12.03.2021	Bürgermeisterin der Stadt Ingolstadt
stellvertretender Aufsichtsratsvorsitz		
Dr. Dorothea Denke-Stoll	bis 11.03.2021	Bürgermeisterin der Stadt Ingolstadt
Petra Kleine	seit 12.03.2021	Bürgermeisterin der Stadt Ingolstadt
Aufsichtsratsmitglieder		
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	seit 06.07.1992	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	EUR 22.837.540	54,62 %	1934
AUDI AG Ingolstadt	EUR 4.190.651	10,02 %	1949
Sparkasse Ingolstadt Eichstätt	EUR 2.629.832	6,29 %	1963
vier weitere Gesellschafter	EUR 670.708	1,59 %	1971 – 1988
eigene Anteile GWG	EUR 11.490.915	27,48 %	
Gesamtstammkapital	**EUR 41.819.646**	**100,00 %**	

JAHRESABSCHLUSS

Auszug aus dem Jahresabschluss

Aktivseite

			Geschäftsjahr	Vorjahr
			EUR	EUR
A.		**Anlagevermögen**		
	I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		
		Entgeltlich erworbene Software	123.002,25	130.682,89
	II.	Sachanlagen		
	1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	384.204.752,49	357.147.012,21
	2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.397.700,47	6.598.279,31
	3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	16.443.689,82	21.625.499,31
	4.	Technische Anlagen und Maschinen	299.838,93	333.599,43
	5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.370.865,26	1.348.677,08
	6.	Anlagen im Bau	46.046.816,76	47.652.486,84
	III.	Finanzanlagen		
		Sonstige Ausleihungen	119.962,79	127.314,98
B.		**Umlaufvermögen**		
	I.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
	1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.838.888,89	1.838.888,89
	2.	Unfertige Leistungen	11.848.301,52	11.021.979,79
	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
C.		**Rechnungsabgrenzungsposten**		
	1.	Geldbeschaffungskosten	176.528,99	160.738,28
	2.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	367.596,30	384.601,92
		Bilanzsumme	**470.625.450,03**	**450.216.093,89**

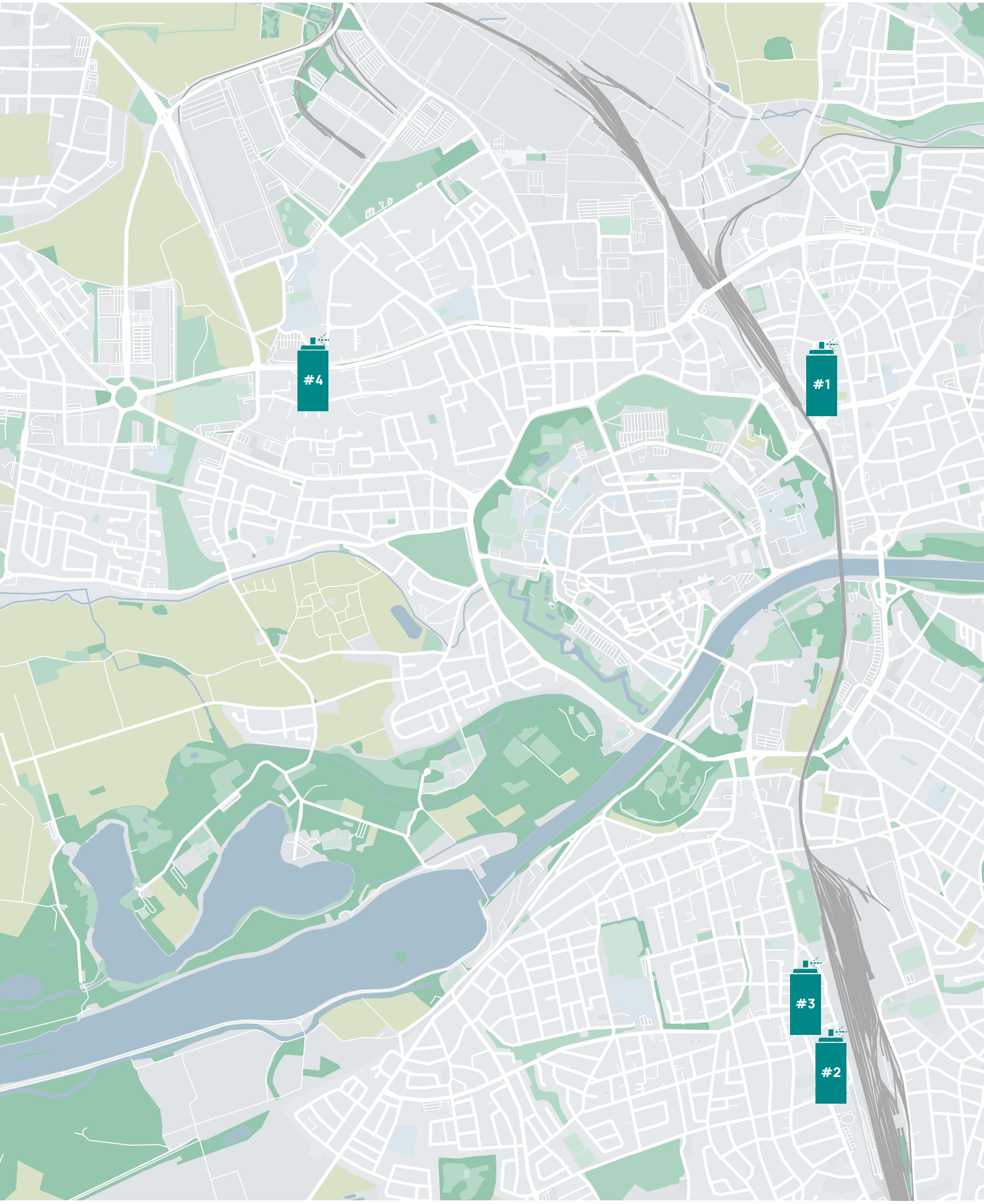
Passivseite

			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	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.		**Rückstellungen**		
	1.	Steuerrückstellungen	44.585,00	0,00
	2.	Sonstige Rückstellungen	3.679.628,84	1.078.539,56
C.		**Verbindlichkeiten**		
	1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	277.691.500,67	253.568.619,33
		davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	8.622.281,81	(6.280.233,28)
	2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	62.368.348,25	72.483.833,88
		davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	45.945.417,74	(55.487.573,83)
	3.	Erhaltene Anzahlungen	13.921.773,48	13.434.804,45
		davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	13.921.773,48	(13.434.804,45)
	4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.322,67	21.699,06
		davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	7.930,82	(14.006,59)
	5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.609.746,00	4.116.249,66
		davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	2.609.746,00	(4.116.249,66)
	6.	Sonstige Verbindlichkeiten	1.580.669,61	1.599.670,48
		davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	1.580.669,61	(1.599.670,48)
		davon aus Steuern	71.007,94	(95.833,83)
D.		**Rechnungsabgrenzungsposten**	**625.749,85**	**555.757,86**
		Bilanzsumme	**470.625.450,03**	**450.216.093,89**

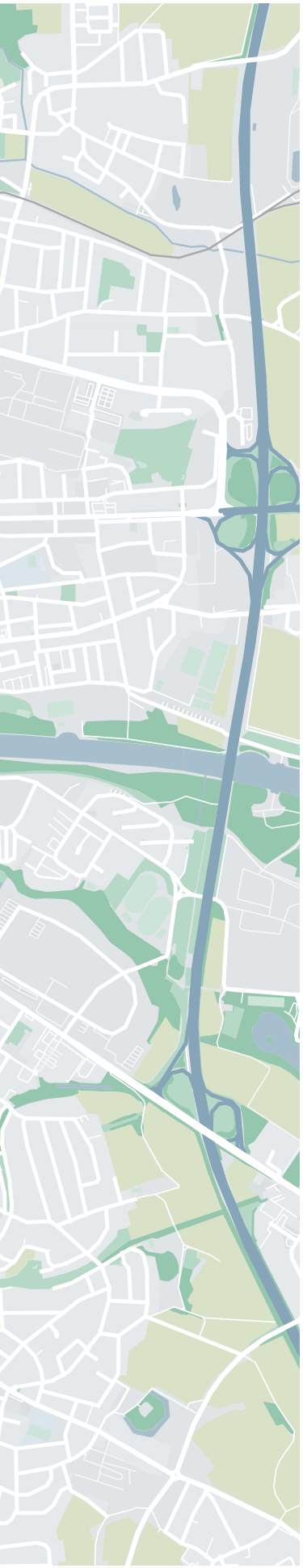
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021

			Geschäftsjahr	Vorjahr
			EUR	EUR
1.		Umsatzerlöse		
	a)	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	51.062.159,89	48.485.834,03
	b)	Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	31.387,02	61.248,72
	c)	Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	64.789,29	98.826,31
2.		Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	826.321,73	144.427,13
3.		Andere aktivierte Eigenleistungen	1.813.257,24	1.918.473,22
4.		Sonstige betriebliche Erträge	160.712,48	345.945,34
5.		Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
		Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	20.052.349,87	18.634.672,19
		Rohergebnis	**33.906.277,78**	**32.420.082,56**
6.		Personalaufwand		
	a)	Löhne und Gehälter	7.967.251,05	7.685.842,77
	b)	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2.184.395,42	2.109.201,58
7.		Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	11.736.631,99	11.132.588,95
8.		Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.514.818,85	2.942.621,15
9.		Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	616,36	735,94
10.		Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2,36	2,36
		davon Erträge aus der Abzinsung	0,00	0,00
11.		Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.414.943,30	4.299.144,31
		davon Aufwendungen aus der Aufzinsung	1.476,15	(3.426,18)
12.		Steuern vom Einkommen und Ertrag	325.401,25	195.827,95
13.		Ergebnis nach Steuern	4.763.454,64	4.055.594,15
14.		Sonstige Steuern	31.248,59	25.089,63
15.		**Jahresüberschuss**	**4.732.206,05**	**4.030.504,52**
16.		Einstellung in satzungsmäßige Rücklagen	473.220,61	403.050,45
17.		**Bilanzgewinn**	**4.258.985,44**	**3.627.454,07**

↑ Biodiversität: Himmelblauer Bläuling



↑ Erste Projekte aus dem Jahr 2022



LANDMARKS – visuelle Stadtentwicklung

Hauswände der GWG werden zu riesigen Leinwänden

Das bisher unter dem Namen „Grand Schmierage“ bekannte Event fand im vergangenen Jahr – coronabedingt – nicht wie sonst an einem festen Ort, sondern verteilt über das gesamte Stadtgebiet statt. Graffitikünstler gestalteten verschiedene Fassaden und Gebäude, darunter auch die Giebelseite eines unserer Wohngebäude an der Keplerstraße („Goldener Schwan“).
In diesem Zusammenhang entstand die Idee, dieses kreative Konzept noch weiter auszubauen und mittels künstlerischer Wandgestaltung die visuelle Stadtentwicklung zu fördern.

Als LANDMARKS werden Gebäude oder Orte bezeichnet die leicht zu erkennen sind, insbesondere solche, die visuell für die eigene Standortbestimmung im öffentlichen Raum genutzt werden können. Genau an diesem Punkt will das Projekt LANDMARKS ansetzen und durch eine qualitativ hochwertige und auf die jeweilige Wand sowie den jeweiligen Standort speziell abgestimmte Gestaltung aktiv die Wahrnehmung der Stadt positiv verändern.

#1

Künstler SHANE aus Paris, Frankreich
Niemeser Str. 1
Kunstwerk: „Blue Vibes“

#2

Künstler AKUT aus Berlin, Deutschland
Prinz-Franz-Straße 1 (zu sehen von der Münchener Straße)
Kunstwerk: „Escape from old ideas“

#3

Künstler Sebas Velasco aus Donastia san-Sebstiàn, Spanien
Münchener Straße 74
Kunstwerk „Wir werden sehen“

#4

Künstler Gerlach SatOne aus München, Deutschland
Äußerer Buxheimer Weg 44
Kunstwerk „Landmark“

↓ Weitere Infos

UTAH
JAZZ

#1 ↓ SHANE „Blue Vibes“

International renommierte Künstler werden künftig jedes Jahr mehrere große Wände und Fassaden in farbenfrohe Kunstwerke verwandeln.
Organisiert wird das Projekt vom Stadtjugendring Ingolstadt in Kooperation mit dem Kulturreferat. Wir stellen mittels unserer Hauswände sozusagen die „Leinwände“ für die Kunstwerke zur Verfügung. Die künstlerische Leitung übernehmen der lokale Künstler Daniel Lange (Malun) und der Münchner Künstler Rafael Gerlach (SatOne).

Die Vision ist, mit großformatigen Wandbildern neue visuelle Wegmarken zur Identitätsbildung eines Stadtbildes zu gestalten. Das Ziel dabei ist, jedes Viertel individuell zu betrachten, den Bewohnern durch die Gemälde ihr eigenes Erkennungsmerkmal zu verleihen und somit deren Besonderheit hervorzuheben.

Im Laufe des Jahres sind vier im wahrsten Sinne des Wortes großartige Kunstwerke entstanden. Der Startschuss für das Projekt fiel mit der ersten Wand an der Niemeser Straße. Fünf Tage und rund 100 Spraydosen benötigte der französische Künstler Shane, um die dreistöckige Hausfassade im Nordosten in das Kunstwerk „Blue Vibes“ zu verwandeln. Es folgten zwei Fassaden im Süden, entlang der Münchener Straße: AKUT aus Berlin setzte mit seinem fotorealistischen Werk „Escape from old ideas“ ein Zeichen; der Spanier Sebas Velasco zeichnete auf beeindruckende Weise das Portrait einer Ingolstädterin und nennt es „Wir werden sehen“. Das Finale setzt SatOne mit seinem abstrakten Kunstwerk „landmarks“ im Norden an der Richard-Wagner-Straße.

#2 ↑ AKUT „Escape from old ideas“

P
2 Std.
werktags
7-20 h
HOFFMANN & PARTNER
HOFFMANN & PARTNER

#4 ↑ SatOne „Landmark“

#3

↑ Sebas Velasco
„Wir werden sehen“

Impressum

Herausgeber:
Gemeinnützige Wohnungsbau-
gesellschaft Ingolstadt GmbH

Gestaltung:
schnellervorlauf gmbh

Druck:
Pinsker Druck und Medien

Fotos:
Florian Schreiber
Horst Schalles
Johannes Hauser
Rudolf Wittmann
GWG

Kontakt

Geschäftsstelle / Zentrale
Minucciweg 4, 85055 Ingolstadt
Öffnungszeiten:
Mo. – Fr. 08:00 – 12:00 Uhr
Do. 13:00 – 17:30 Uhr

Kontaktdaten:
Telefon 0841 9537- 0
Telefax 0841 9537- 290
Telefonisch erreichbar:
Mo. – Mi. 08:00 – 16:00 Uhr
Do. 08:00 – 17:30 Uhr
Fr. 08:00 – 12:00 Uhr

Kundencenter Innenstadt
Mauthstraße 4, 85049 Ingolstadt
Öffnungszeiten:
Mo. – Fr. 10:00 – 18:00 Uhr
Sa. 09:00 – 13:00 Uhr
Kontaktdaten:
Telefon 0841 9537- 350 oder - 351
Telefax 0841 9537- 393

Postfach 27 01 55
85040 Ingolstadt

info@gemeinnuetzige.de
www.gemeinnuetzige.de

Follow us gwg.ingolstadt