Gemeinnützige
Wohnungsbaugesellschaft
Ingolstadt GmbH

Geschäftsbericht
2020

Gemeinnützige
Wohnungsbaugesellschaft
Ingolstadt GmbH

Geschäftsbericht
2020

INHALT

Vorwort 6

Lagebericht 8

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

Bericht des Aufsichtsrats 44

Bericht des Mieterbeirats 46

Gesellschaftsrechtlicher Teil 48

Auszug aus dem Jahresabschluss 56

Sonderthema: Nachhaltigkeit 62

↑ Alexander Bendzko
Geschäftsführer

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Geschäftspartner,

im Gegensatz zum stetigen Bevölkerungswachstum in den letzten Jahren gab es im vergangenen Jahr 2020 seit langer Zeit erstmals einen leichten Rückgang der Bevölkerungszahlen. Die Prognosen für die Folgejahre wurden reduziert, so dass derzeit von einem langsameren Anwachsen der Ingolstädter Bevölkerung ausgegangen wird. Dennoch gilt der regionale Wohnungsmarkt nach wie vor als angespannt mit hoher Nachfrage – vor allem nach bezahlbarem Wohnraum. Unser umfangreiches Baugeschehen trägt jedoch weiter zur Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt bei. Zuletzt sind die Immobilien- und Vermietungspreise nicht mehr weiter gestiegen, sondern stagnieren, wenn auch auf einem vergleichsweise hohen Niveau.

Ein weiteres, durch die Pandemie eingeschränktes Geschäftsjahr liegt hinter uns. Das umfangreiche Neubauprogramm konnte dennoch im Großen und Ganzen wie geplant weiter fortgeführt werden. Derzeit sind rund 500 Wohnungen in Bau, weitere ca. 400 in Planung.

Aktuelle Herausforderungen sind die Anpassungen an ein klimagerechtes und nachhaltiges Bauen. Der Bausektor ist weltweit für einen erheblichen Teil des CO_2-Ausstoßes verantwortlich. Hinzu kommen Flächenverbrauch und Ressourcenentnahme. Unsere Zielsetzung besteht darin, eine möglichst klimaangepasste Bauweise umzusetzen, den Flächenverbrauch auszugleichen und von Anfang an gering zu halten. Alternative Mobilitätskonzepte, Digitalisierung, eine sozialgerechte Arbeitgeberphilosophie, faires Marktverhalten und die Förderung der regionalen Stadtgestaltung ergänzen diese Maßnahmen.

Wer baut, trägt Verantwortung. Getreu diesem Motto sehen wir uns weiterhin genau in dieser Zielsetzung: Verantwortung zu übernehmen – für die aktuelle und für die zukünftige Generation.

Im Anschluss geben wir Ihnen einen Überblick über unsere Tätigkeiten und den Verlauf im Geschäftsjahr 2020.

Ich bedanke mich recht herzlich bei den Mitgliedern des Aufsichtsrats, des Mieterbeirats 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 2021

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 2020
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

↑ Treppenhaus Neubau Stinnesstraße

a) Gesellschafterstruktur und Aufgaben des Unternehmens

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

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

Die Aufgabenfelder des Unternehmens umfassen folgende Kernbereiche:

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

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

5

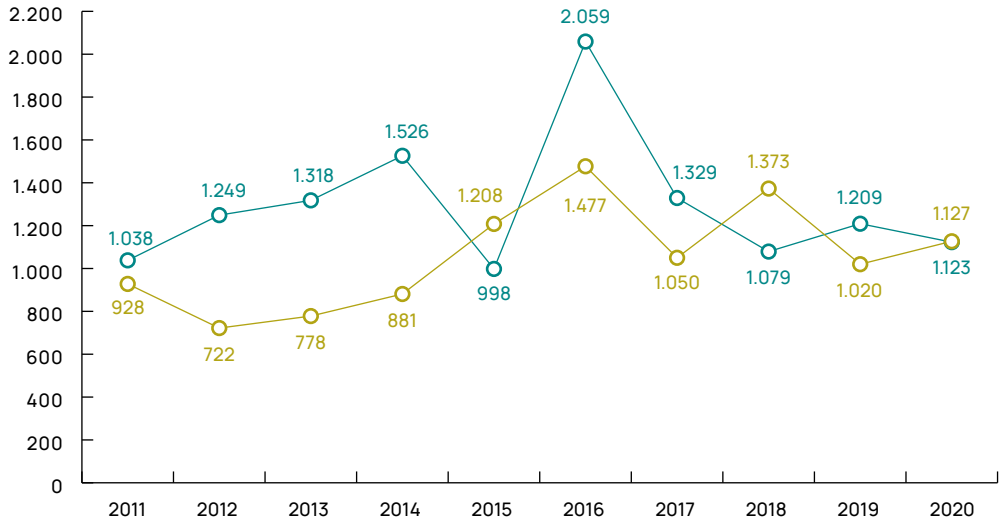
b) Wirtschaftsbericht

I. Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Im Jahr 2020 wurden von den Bauaufsichtsämtern in Bayern im Rahmen der jährlichen Baufertigstellungsstatistik insgesamt 64.013 Wohnungsfertigstellungen gemeldet. Wie das Bayerische Landesamt für Statistik weiter mitteilt, bedeutet dies ein Plus von 4,8 % gegenüber dem letzten Höchststandergebnis im Jahr 2017 (61.056 Wohnungsfertigstellungen) und einen Anstieg um 7,1 % im Vergleich zum Vorjahr. 86,7 % dieser Wohnungen (55.471) entstanden in neuen Wohngebäuden (einschließlich Wohnheime, die zu den Mehrfamilienhäusern zählen; +7,2 % gegenüber 2019), davon 24.491 Wohnungen in Eigenheimen (Ein- und Zweifamilienhäuser) und 30.980 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+6,3 % bzw. +8,0 %).

In neuen Nichtwohngebäuden (gewerbliche Hochbauten) wurden im Jahr 2020 insgesamt 1.257 Wohnungen geschaffen und durch Baumaßnahmen am Gebäudebestand zusammen 7.285 Wohnungen (+17,1 % bzw. +4,4 %). Den stärksten Zuwachs an Wohnungsfertigstellungen auf Ebene der Regierungsbezirke verzeichnete Niederbayern (+ 1.244 Wohnungen bzw. + 19,7 %), die mit Abstand meisten Fertigstellungen abermals Oberbayern (24.809 Wohnungen; -0,1 %).

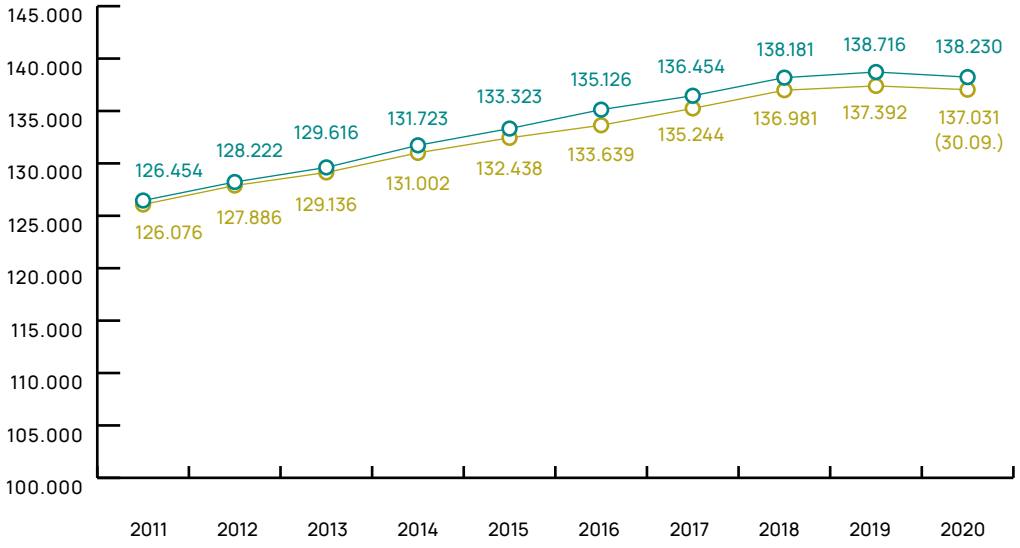
In Ingolstadt wurden im vergangenen Jahr 1.127 Wohnungen fertiggestellt und für 1.123 Wohnungen eine Baugenehmigung erteilt. Dies bedeutet bei den Fertigstellungen eine Erhöhung von 107 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr. Bei der Erteilung von Baugenehmigungen ist hingegen ein Rückgang von 86 Baugenehmigungen gegenüber dem Vorjahr für Wohnungen zu verzeichnen.



↑ Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Ingolstadt (jeweils Zahl der Wohnungen) 2011–2020
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Grafik: Statistik und Stadtforschung

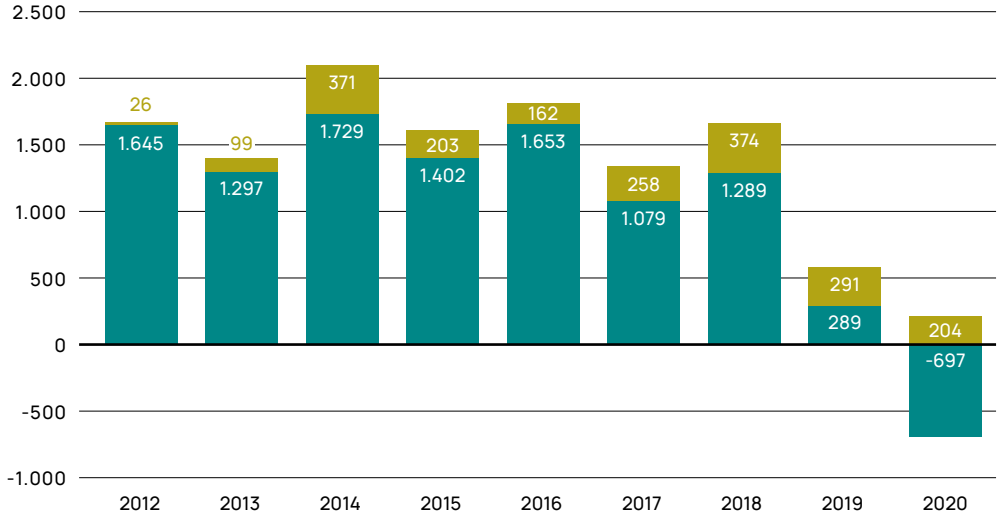
Genehmigte Wohnungen
Fertiggestellte Wohnungen

Der in den Vorjahren vorhandene angespannte Wohnungsmarkt konnte durch die Bautätigkeiten leicht beruhigt werden, wobei hier immer noch ein Defizit an bezahlbarem Wohnraum vorhanden ist. Für die leichte Entspannung sorgte auch ein im Jahr 2020 festgestellter Bevölkerungsrückgang in Ingolstadt, wie man den beiden folgenden Diagrammen entnehmen kann.



↑ Einwohnerentwicklung Ingolstadt (jeweils 31.12.) 2011–2020
Quelle: Melderegister und Bayerisches Landesamt für Statistik, Grafik: Statistik und Stadtforschung

Einwohner Melderegister
Einwohner amtlich



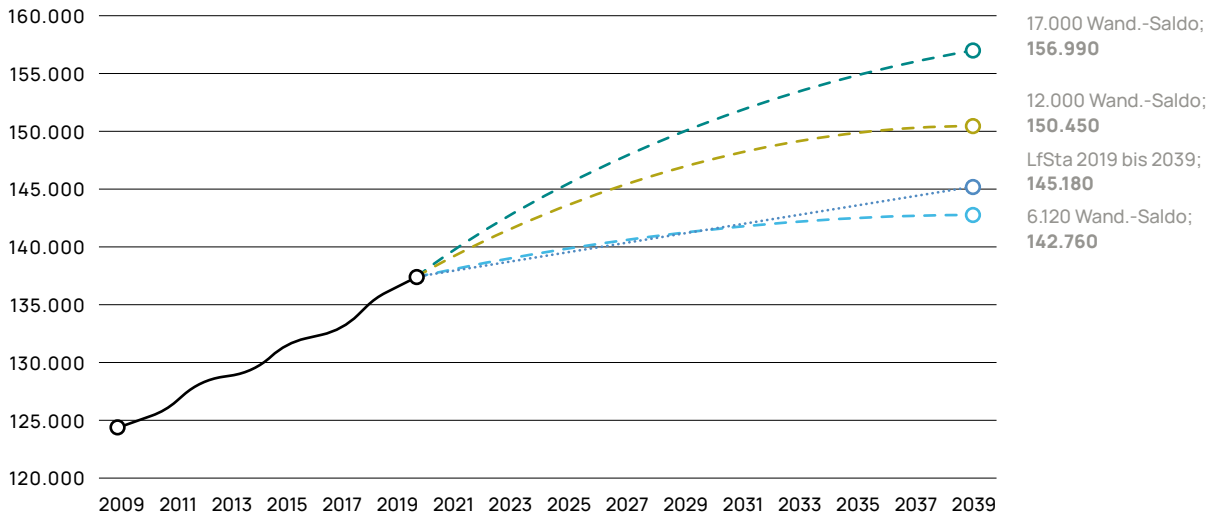
↑ Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in Ingolstadt 2012–2020
Quelle: Melderegister, Grafik: Statistik und Stadtforschung

Saldo Geburten / Sterbefälle
Wanderungssaldo

Es hat im Jahr 2020 seit langer Zeit erstmals einen Rückgang der Bevölkerungszahlen gegeben. Die Prognosen für die Folgejahre wurden 2020 reduziert, so dass derzeit von einem langsameren 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 im Jahr 2020 deutlich reduziert. Die im Jahr 2019 rund 2.900 Vormerkungen sind auf einen Wert von 2.633 gesunken. Im Bereich der Mieter ohne Wohnberechtigungsschein hat es eine kleine Steigerung gegeben. Bei den Mietern mit Wohnberechtigungsschein sank der Wert jedoch von ca. 1.200 auf 929 ab.

Diese deutliche 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 2020 bei 1.826 Bescheinigungen lag. Der mögliche Grund für diesen doch deutlichen Unterschied liegt darin, dass Anfang 2020 das Antragssystem der Stadt verändert wurde, so dass der Hinweis auf eine Meldung der Bewerber bei den Anbietern von gefördertem Wohnraum nur noch im Genehmigungsbescheid vorhanden ist. Wir sind im Austausch mit dem Wohnungsamt, um zukünftig hier aussagekräftigere Zahlen zu erhalten. Auch hat der persönliche Kontakt zwischen Bewerber, Genehmigungsbehörde und uns pandemiebedingt seit März 2020 deutlich nachgelassen. Sobald ein bei uns unbekannter Bewerber durch das Wohnungsamt für eine Wohnung vorgeschlagen wird und wir diesen bei der Wohnungsvergabe berücksichtigen wollen, erfolgt von unserer Seite die Kontaktaufnahme, um den Bewerber bei uns zu registrieren.



↑ Szenarien der Entwicklung der Gesamtbevölkerung abhängig vom Wanderungssaldo 2009–2039

Die Vorausberechnung des Landesamts für Statistik bis 2039 kommt auf 145.200 Einwohner, das vergleichbare kommunale Szenario mit ähnlicher Zuwanderung auf knapp 143.000 Personen (geringere Geburtenzahlen, höhere Sterbefallzahlen). Bei höherer Zuwanderung käme Ingolstadt bis 2039 sogar auf gut 150.000 bzw. ca. 157.000 Einwohner.
Quelle: Melderegister und Bayerisches Landesamt für Statistik, Grafik: Statistik und Stadtforschung

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 7.294 Mietwohnungen ist die Gesellschaft größter Wohnungsanbieter in Ingolstadt. Die Vergabe der 4.054 preisgebundenen Mietwohnungen erfolgt durch die Gesellschaft in enger Abstimmung mit dem städtischen Wohnungsamt. Daneben besitzt das Unternehmen 3.240 nicht preisgebundene Wohnungen, die ohne Zugangsbeschränkungen angemietet werden können.

Nahezu alle Wohnungen verfügen über einen neuzeitlichen 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 Mio. EUR 52,7. Durch eine sinnvolle Abfolge der jeweiligen Maßnahmen über den Planungszeitraum von ca. 15 Jahren wird erreicht, dass eine kontinuierliche jährliche Kostenbelastung von durchschnittlich rund Mio. EUR 3,4 kalkuliert werden kann. Derzeit werden die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der „Initiative 2050 – Klimaneutralität“ noch einmal überarbeitet. Mit einem Ergebnis wird Ende 2021 gerechnet. Die ersten geplanten Instandhaltungsmaßnahmen wurden 2020 in Höhe von Mio. EUR 4,6 bereits durchgeführt und betreffen unter anderem die vom Aufsichtsrat gesondert genehmigte Richard-Strauss-Straße 2-8. Für laufende Instandhaltung außerhalb der Wohnungen wurden Mio. EUR 1,6 für größere Reparaturarbeiten an den Gebäuden und Freianlagen ausgegeben. Mio. EUR 1,0 wurden für Haustechnik (u.a. Heizungswartungen und -erneuerungen) und Mio. EUR 0,9 für laufende Instandhaltung innerhalb der Wohnung (Schönheitsreparaturen) benötigt. Das restliche Budget (Mio. EUR 1,1) verteilt sich auf bauliche Instandhaltung an den Gebäuden (größere Renovierungen) sowie Kleinaufträge. Das genehmigte Budget (Mio. EUR 5,0) wurde aufgrund der Corona bedingten Nichtverfügbarkeit der Firmen unterschritten.

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

	2018	2019	2020
Mietwohnungen	7.161	7.252	7.294
davon			
öffentlich gefördert	3.933	4.012	4.054
freifinanziert	3.228	3.240	3.240
Wohnplätze für Studenten	26	26	26
gewerbliche Einheiten (GE)	88	86	88
Garagen und Tiefgaragenplätze	3.364	3.496	3.611
oberirdische Stellplätze	1.944	1.968	1.996
Gesamtmietfläche in m²	465.419	469.309	473.871

2. Bestandsveränderungen in 2020

Die Gesellschaft bewirtschaftet zum Stichtag 31.12.2020 insgesamt 7.294 Mietwohnungen.
Gegenüber dem Vorjahresendbestand mit 7.252 Wohnungen hat sich der Bestand per Saldo um 42 Einheiten erhöht.

Bestandsveränderungen

Entsprechend der Planung konnte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2020 den Bau von 68 öffentlich geförderten Mietwohnungen als Teilbezug des Vorhabens Fliederstraße fertigstellen und belegen – zugunsten von Wohnungsinteressenten, die einen Wohnberechtigungsschein (WBS) vorweisen.

Außerplanmäßig konnte ein weiteres Reihenhaus in der Kurt-Huber-Straße 1b an den dortigen Mieter veräußert werden. Die Nutzungsänderungen betrafen die Umwidmung einer Wohnung in der Regensburger Straße 205 und den beschlossenen Umbau von 24 Wohnungen in der Gustav-Adolf-Straße zur Nutzung als Kindergarten.
Der Bestand der öffentlich geförderten Wohnungen hat sich um die neu bezogenen 68 WE erhöht und um die mit Bescheid der Stadt Ingolstadt vom 14.07.2020, der das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert" für 26 Wohnungen in der Beckerstraße 2-2 1 / 5 bestätigt, reduziert.
Der Saldo der freifinanzierten Wohnungen blieb im Saldo aufgrund der Nutzungsänderungen, des Verkaufs und der Umgliederung aus den öffentlich geförderten Wohnungen gleich.

Folgende Veränderungen wurden vorgenommen:

Wohnungseinheiten (WE) zum 31.12.2019		7.252 WE
Bestandserhöhung wegen	Neubaubezug Fliederstraße 24d, 24e, 26c, 26d, Stadtweg 18, 20, 22	68 WE
Bestandssenkung wegen	Verkauf Kurt-Huber-Straße 1b	-1 WE
	Nutzungsänderung Regensburger Straße 205	-1 WE
	Nutzungsänderung Gustav-Adolf-Straße 35-35e	-24 WE
zuzüglich		42 WE
Wohnungsendbestand zum 31.12.2020		**7.294 WE**

3. Neubautätigkeit

In der Vergangenheit hat die Gesellschaft ein umfangreiches Neubauprogramm ausgewiesen, dessen Stufe 1.0 mit insgesamt 501 Wohnungen derzeit in der Realisierungsphase ist und Ende 2023 abgeschlossen sein soll. Das ebenfalls geplante zusätzliche Sonderbauprogramm 2.0 wird derzeit überarbeitet und entsprechend den derzeit verfügbaren Grundstücken angepasst. Dieses zusätzliche Programm wurde 2020 aufgrund der doch merklichen Veränderung bei den Zuzügen nach Ingolstadt auf Planungen für Baumaßnahmen, bei der die Gesellschaft bereits den Zugriff auf die Grundstücke besitzt, reduziert, so dass derzeit die Errichtung von ca. 421 WE aus dem Sonderbauprogramm 2.0 vorbereitet wird. Bedingt durch die Umstände der Corona-Situation werden weitere Untersuchungen und Analysen durchgeführt, um den Wohnungsbedarf und die Neubautätigkeit auch mittelfristig den zukünftigen Entwicklungen anzupassen.

Aufgabenschwerpunkt der Geschäftstätigkeit war in 2020 die planmäßige Weiterführung des Sonderbauprogramms 1.0 mit der Fertigstellung der ersten sieben Häuser aus der Baumaßnahme Fliederstraße mit 68 WE und dem Umbau der ehemaligen Unterkünfte für unbegleitete minderjährige Flüchtlinge an der Gustav-Adolf-Straße in einen Kindergarten mit fast 300 Betreuungsplätzen.

Bei den weiteren Bauvorhaben wurde bei der Maßnahme „Junges Wohnen“ an der Weningstraße 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 und noch kann. Hier wurde durch den Aufsichtsrat beschlossen, dass eine Studie gerade bei dieser Zielgruppe erstellt werden soll, um den Bedarf festzustellen.

Ursprünglich war in der Investitionsplanung für 2020 ein Gesamtvolumen von rund TEUR 57.596 vorgesehen. Das Neubauvorhaben “Junges Wohnen” wurde aufgrund der unsicheren Belegungsstruktur (auch im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie) zurückgestellt. Dadurch wurden in dieses Projekt lediglich ca. TEUR 1.474 investiert – entgegen der veranschlagten TEUR 10.000. Außerdem mussten unerwartet hohe Preisangebote für Bauleistungen verzeichnet werden. Infolgedessen musste die Gesellschaft alternative Planungen bzw. Umplanungen beauftragen.

Dadurch hat sich das Baugeschehen insgesamt, insbesondere bei den großen Neubauvorhaben (Gustav-Mahler-Straße und Stargarder Straße), erheblich verzögert und dementsprechend das tatsächliche Investitionsvolumen für 2020 deutlich auf rund TEUR 33.034 (nach Abzug von Zuschüssen von TEUR 6.522) verringert.

↑ Neubauwohnung des Projektes „Integriertes Wohnen“ an der Stinnesstraße

Das Investitionsgeschehen der Gesellschaft stellt sich zum Jahresende 2020 wie folgt dar:

Neubauprogramm

a) In 2020 fertiggestellte Neubaumaßnahmen

Fliederstraße	68 Wohnungen	

b) Im Bau befindliche Wohnungen zum 31.12.2020

Gustav-Mahler-Straße	78 Wohnungen	3 GE, 1 TG
Stargarder Straße	161 Wohnungen	1 GE, 1 TG
Fliederstraße	71 Wohnungen	2 GE, ---
Am Kreuzäcker	58 Wohnungen	1 GE, 2 TG
Stinnesstraße IWO	44 Wohnungen	2 GE, 1 TG
Junges Wohnen	pausiert (201 Wohnungen)	pausiert (3 GE), (1 PH)
Zwischensumme im Bau:	412 Wohnungen	9 GE, 5 TG

c) Neubaumaßnahmen in Planung für die Jahre 2021 bis 2026:

Prinz-Leopold-Straße 1	21 Wohnungen	4 GE, 1 TG
Sandtnerstraße	105 Wohnungen	1 GE, 1 TG
Am Nordbahnhof	14 Wohnungen	
Nürnberger Straße 12	12 Wohnungen	
Stinnesstraße	(geschätzt) 290 Wohnungen	1 TG
Zwischensumme:	442 Wohnungen	5 GE, 3 TG

d) Grundstückserwerbe

Die Gesellschaft hat sich in 2020 intensiv bemüht weitere Baugrundstücke zu erwerben, um ab 2022 die Neubautätigkeit im Sonderbauprogramm 2.0 weiterführen zu können. Es wurden Verhandlungen mit Grundstückseigentümern geführt, die sich vorstellen konnten, mit uns als Gesellschaft geförderten Wohnungsbau zu erstellen, um sich teilweise an der Bebauung für Eigenzwecke zu beteiligen. Aufgrund der hohen Kaufpreisvorstellungen konnte keine der Verhandlungen abgeschlossen werden.

Weiterhin wurden uns Grundstücke im Erbbaurecht angeboten, aber auch hier waren die Preisvorstellungen zu hoch bzw. der erwartete Erbbauzins deutlich höher als der Zinssatz für Darlehen auf dem Kapitalmarkt. Lediglich in einem Fall in Zuchering werden die Verhandlungen in 2021 weitergeführt.

↑ Neubau an der Stinnesstraße mit 44 bedarfsgerechten, geförderten und rollstuhlgerechten Wohnungen für Menschen mit Behinderung, inklusive Gemeinschaftsraum und zwei Gewerbeeinheiten, Fertigstellung April 2021

↑ Neubau Stinnnesstraße

↑ Neubau Stinnnesstraße

↑ Integriertes Wohnen an der Stinnesstraße – zu jeder der Wohnungen gehört eine geschützte, überdachte Loggia, ein großzügiger Balkon oder eine Terrasse.

↓ Innenhof der Wohnanlage
Hinterangerstraße

4. Modernisierungstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2020 wurden die ersten Sanierungsmaßnahmen gemäß dem Instandhaltungsplan an den Gebäuden Richard-Strauß-Straße 2-8 – die Gebäudeoberflächen an den Gebäudeaußenseiten – überarbeitet bzw. erneuert. Weiterhin wurden in diesem Quartier die Freianlagenflächen im Bereich des neuen Parkhauses begonnen. Sie sollen im Jahr 2021 abgeschlossen werden. Das hierfür genehmigte Budget von knapp EUR 800.000 wurde in Höhe von ca. EUR 613.000 ausgeschöpft.

Im Bereich der Wohnumfeldverbesserung wurden die beiden Projekte Christoph-von-Schmid-Straße (Projektbeginn 2022) und Augustinviertel (Projektbeginn 2024) auf spätere Zeitpunkte verschoben.

5. Betreuungstätigkeit

Ferner wurden in 2020 für Dritte 40 Wohnungen, 17 Garagen und Tiefgaragen-Stellplätze einschließlich zwei oberirdischer Stellplätze betreut.

Seit 01.01.2002, dem Zeitpunkt der Verschmelzung mit der ehemaligen Bau- und Baulandbeschaffungsgesellschaft Ingolstadt mbH, verwaltet die Gesellschaft treuhänderisch das Gebäude Esplanade 29, den Sitz des städtischen Gesundheitsamtes. Hierfür besteht ein ungekündigter Mietvertrag mit der Stadt Ingolstadt, die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate. Weitere Betreuungstätigkeiten wurden im Jahr 2020 nicht durchgeführt.

6. Gesamtschau

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 hat die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH ihren ambitionierten Wachstumskurs fortgesetzt und weitere wesentliche Grundlagen zur Erreichung ihres Wachstumsziels erarbeitet. Die günstigen Anfangsmieten der vom Freistaat Bayern geförderten Neubaumaßnahmen sowie die moderaten Mietpreissteigerungen während des Geschäftsjahres 2020 bei den Bestandswohnungen haben dazu beigetragen, dass die durchschnittliche monatliche Unternehmens-Nettokaltmiete je Quadratmeter Nutzfläche von EUR 5,70 im Vorjahr auf EUR 5,86 zum Ende des Geschäftsjahres 2020 angestiegen ist. Damit liegt die Unternehmensdurchschnittsmiete immer noch deutlich unter der Durchschnittsmiete der im Verband Bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. zusammengeschlossenen 491 Mitgliedsunternehmen (mit 525.000 Wohneinheiten) mit EUR 6,40 (Stand Dezember 2020). Die Durchschnittsmiete bei den kommunalen Wohnungsunternehmen beträgt sogar EUR 6,68.

Insgesamt betrachtet erhöhte sich die Betriebsleistung um TEUR 1.185 auf TEUR 51.055 (VJ TEUR 49.870). Prozentual entspricht die Steigerung 2,4 %. Die Betriebsleistung betrifft fast ausschließlich mit TEUR 48.486 (VJ TEUR 47.034) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.
Der Anstieg der Position betrifft hauptsächlich Neubezüge des Geschäftsjahres und die Ganzjahresauswirkung der Neubezüge des Vorjahres mit TEUR 1.005, Mietanpassungen mit TEUR 125, Umlageerhöhungen mit TEUR 165 und die Reduzierung der Erlösschmälerungen um TEUR 145.
Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit von TEUR 61 (VJ TEUR 111) sind aufgrund des reduzierten Betreuungsumfangs erneut gesunken. Auch die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen von TEUR 99 (VJ TEUR 148) sind wegen der Reduzierung der zu verrechnenden Leistungen gesunken.
Die Bestandsveränderungen aus den abzurechnenden Nebenkosten liegen mit TEUR 144 (VJ TEUR 437) unter dem Wert des Vorjahres. Der Ausweis der aktivierten Eigenleistungen beträgt TEUR 1.918 (VJ TEUR 1.998). Vor allem der Anteil der aktivierten Verwaltungsleistungen wurde reduziert ausgewiesen.
Der höhere Ausweis der sonstigen betrieblichen Erträge mit TEUR 346 (VJ TEUR 141) ist größtenteils auf den Verkaufsgewinn aus einem Objektverkauf an der Kurt-Huber-Straße 1b mit TEUR 104 und dem aus Städtebaufördermitteln, erhaltenen Ertragszuschuss für einen Garagenabbruch von TEUR 58 zurückzuführen. Im Vorjahr wurden für Objektverkauf lediglich Erträge von TEUR 6 ausgewiesen.

Der gesamte Betriebsaufwand von TEUR 47.025 (VJ TEUR 45.372) ist um TEUR 1.653 gestiegen. Die Steigerung beträgt 3,6 %.
Der Betriebsaufwand ergibt sich aus den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung von TEUR 18.635 (VJ TEUR 17.980), Personalkosten mit TEUR 9.795 (VJ TEUR 9.372), Abschreibungen von TEUR 11.133 (VJ TEUR 10.901), sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit TEUR 2.943 (VJ TEUR 2.522), Zinsaufwand mit TEUR 4.299 (VJ TEUR 4.287), Ertragssteuern mit TEUR 196 (VJ TEUR 283) und sonstigen Steuern von TEUR 25 (VJ TEUR 29). Der Aufwand Hausbewirtschaftung setzt sich zusammen aus Grundsteuer, Heiz- und Betriebskosten mit TEUR 13.018, Instandhaltungskosten mit TEUR 4.588 und sonstigen Kosten von TEUR 1.029. Die Erhöhung der Position um TEUR 655 liegt vor allem an dem erhöhten Instandhaltungsengagement der Gesellschaft. Der Personalaufwand stieg um TEUR 423 vor allem aufgrund der Tariferhöhung, den Neueinstellungen um 2,7 Vollkräfte, der Ganzjahresauswirkung aus den Neueinstellungen des Vorjahres, der tariflichen Corona-Sonderzahlung um TEUR 79 und dem Anstieg der Rückstellung für Urlaubsansprüche um TEUR 68.

Die Abschreibungen von TEUR 11.133 sind um TEUR 232 investitionsbedingt angewachsen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Geschäftsjahr um TEUR 421 höher ausgewiesen. Wesentliche Kostensteigerungen sind gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen bei Raumkosten um TEUR 128, Beratungs- und Prüfungskosten um TEUR 92 und dem Wertkorrekturansatz bei Forderungen um TEUR 137. Des Weiteren waren Abbruchkosten von TEUR 304 (VJ TEUR 168) zu verzeichnen. Dem gegenüber stehen vor allem die Kostenreduzierung bei Weiterbildung um TEUR 67 und Öffentlichkeitsarbeit / Werbung um TEUR 90.
Der Zinsaufwand liegt trotz eines um TEUR 18.043 gestiegenen durchschnittlichen Kreditbestands aufgrund günstiger Zwischen- und Refinanzierungskosten nahezu auf Vorjahresniveau. Aufgrund des niedrigeren Jahresüberschusses gegenüber dem Vorjahr wurde der Steueraufwand für Einkommen und Ertrag mit TEUR 196 (VJ TEUR 283) ausgewiesen. Für die sonstigen Steuern zahlt die Gesellschaft im Geschäftsjahr TEUR 25 (VJ TEUR 29).

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH erreichte für 2020 ein Jahresergebnis von TEUR 4.030 (VJ TEUR 4.498). Das Ergebnis lag damit um TEUR 468 niedriger als im Vorjahr, da die gestiegenen Aufwendungen für Instandhaltung, Personal und Verwaltung sowie die Abschreibungslasten nicht durch die Erlössteigerungen gedeckt werden konnten.
Als Sondereffekte wirkten sich in 2020 der Veräußerungsgewinn aus einem Objektverkauf von TEUR 104 (VJ TEUR 6) begünstigend aus; gegenläufig wurde das Ergebnis durch Abbruchkosten von TEUR 304 (VJ TEUR 168), tarifliche Corona-Sonderzahlungen von TEUR 79 und die angefallenen Kosten aufgrund der Corona-Pandemie von TEUR 83 belastet. Das bereinigte Jahresergebnis beträgt TEUR 4.392 und unterschreitet den Vorjahresgewinn von TEUR 4.660.
Die Gesamtkapitalrendite des Geschäftsjahres lag bei 1,9 % (VJ 2,1 %) und es wurde eine Eigenkapitalrendite von 4,0 % (VJ 4,6 %) erreicht, die im oberen Bereich des strategischen Zielkorridors von 3,5 % bis 4,0 % liegt.

III. Wirtschaftliche Lage

1. Ertragslage

Das für 2020 erwartete Ergebnis von TEUR 3.901 wurde um TEUR 129 leicht übertroffen. Dies resultiert insbesondere aus dem Verkaufsgewinn eines Reihenhauses von TEUR 104, der Auszahlung eines Aufwendungszuschusses für Garagenabbruchkosten mit TEUR 58 und weiteren Anlagenabgangsgewinnen von TEUR 31.

Beim Betriebsaufwand sind um TEUR 392 weniger Instandhaltungskosten angefallen als in der Planung vorgesehen war, weil die Instandhaltungsmaßnahmen in Folge der Corona-Pandemie nicht im geplanten Umfang beauftragt oder durchgeführt werden konnten. Auch der Personalaufwand wurde um TEUR 234 aufgrund nicht besetzter Stellen (-5,1 VZÄ) unterschritten. Der Zinsaufwand fällt aufgrund stagnierender Baufortschritte sowie günstiger Anschlussfinanzierungen und wegen des niedrigeren Zinssatzes für kurzfristige Zwischenfinanzierungsmittel aufgrund der Besicherung dieser Kredite um TEUR 149 geringer aus. Neben den üblichen Besicherungskosten für Neubaufinanzierungen fielen im Geschäftsjahr 2020 zusätzliche, einmalige Besicherungskosten für Zwischenfinanzierungsmittel an. Insgesamt mussten TEUR 173 an Besicherungskosten für Grundschuldbestellungen getragen werden. Die Abschreibungslasten überschreiten den Planansatz leicht um TEUR 49. Bei den sonstigen betrieblichen Ausgaben musste die Gesellschaft jedoch TEUR 895 Mehrkosten verbuchen. Als wesentliche Gründe sind hier neben den o.g. Besicherungskosten für Grundschuldbestellungen mit TEUR 23 ungeplante Abbruchkosten von TEUR 304, höhere Ansätze für Wertkorrekturen des Forderungsbestands von TEUR 120, höhere Raumkosten für den Büroumbau mit TEUR 198 und höhere Beratungs- und Prüfungskosten von TEUR 93 zu nennen.

2. Vermögenslage

Die Vermögenslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten folgendes Bild:

Vermögensstruktur	**2018**	**2019**	**2020**
	TEUR	TEUR	TEUR
Langfristiges Anlagevermögen	391.295	413.161	434.964
Verkaufsobjekte	1.839	1.839	1.839
Abgegrenzte Heiz- / Betriebskosten	10.440	10.877	11.022
Vorräte, Forderungen, Abgrenzungen	2.738	1.395	1.413
Liquide Mittel	2.149	1.093	978
Gesamtvermögen – Bilanzsumme	**408.461**	**428.365**	**450.216**

Die Bilanzsumme des Vorjahres von TEUR 428.365 hat sich um TEUR 21.851 auf TEUR 450.216 erhöht, was dem Investitionsgeschehen geschuldet ist.

Den Investitionen von TEUR 39.556 stehen vereinnahmte Zuschüsse von TEUR 6.522, Abschreibungen von TEUR 11.133 sowie Abgänge zu Restbuchwerten von TEUR 99 gegenüber. Von den getätigten Investitionen entfallen TEUR 38.385 auf die Errichtung von Gebäuden, TEUR 617 auf Betriebs- und Geschäftsausstattung inklusive Software sowie TEUR 532 auf Erwerbsnebenkosten für Grundstücke. Zudem wurden weitere Arbeitgeberdarlehen von TEUR 22 ausgereicht.
Die Verkaufsobjekte in Höhe von TEUR 1.839 betreffen zehn 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. In den unfertigen Leistungen sind mit TEUR 11.022 (VJ TEUR 10.877) abgegrenzte, noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten bilanziert.

Die übrigen Vorräte, die Forderungen und die Abgrenzungen erhöhten sich um TEUR 18 auf TEUR 1.413 (VJ TEUR 1.395). Der Ausweis der liquiden Mittel mit TEUR 978 (VJ TEUR 1.093) reduzierte sich investitionsbedingt um TEUR 115.

3. Finanzlage

a) Kapitalstruktur

Für die Kapitalstruktur der Gesellschaft ergibt sich folgendes Bild:

Kapitalstruktur	2018	2019	2020
	TEUR	TEUR	TEUR
Eigenkapital	94.828	99.326	103.357
Langfristiges Fremdkapital	217.368	225.137	234.755
Mittelfristiges Fremdkapital	23.095	24.229	29.537
Sonstiges kurzfristiges Fremdkapital	73.170	79.673	82.567
Gesamtvermögen – Bilanzsumme	**408.461**	**428.365**	**450.216**

Der Eigenkapitalanteil zum 31.12.2020 in Höhe von TEUR 103.357 (VJ TEUR 99.326) beträgt 23,0 %. Damit verfügt die Gesellschaft über eine branchenübliche, angemessene Eigenkapitalausstattung. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind in erster Linie für langfristige Objektfinanzierungen ausgeliehen worden. Der Nettoanstieg nach Tilgung im Geschäftsjahr beträgt TEUR 18.423. Die Kapitalstruktur ist ausgewogen.

b) Finanzierung

Die Erhöhung des langfristigen Fremdkapitals resultiert korrespondierend aus Darlehensvalutierungen für die Neubaumaßnahmen. Für die Investitionstätigkeit (TEUR 31.977) sowie für Zinszahlungen (TEUR 4.118) und für planmäßige und außerplanmäßige Kredittilgungen (TEUR 10.499) ergab sich ein Mittelbedarf von TEUR 46.594. Dieser konnte in Höhe von TEUR 17.693 über Zuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit gedeckt werden. Zur weiteren Finanzierung wurden bis Ende 2020 Kredite von TEUR 28.786 aufgenommen sowie der Liquiditätsbestand um TEUR 115 abgebaut. Der Kreditbestand stieg im Geschäftsjahr 2020 auf TEUR 326.053 (VJ TEUR 307.630) an.

Die Bankverbindlichkeiten erhöhten sich um TEUR 15.800 auf TEUR 253.569. Zudem besteht ein Kredit von TEUR 1.231 (Vorjahr TEUR 1.265) bei einer Versicherung. Die Mittelbereitstellung der Stadt Ingolstadt (einschließlich Stiftungen und städtischer Unternehmen) erhöhte sich um TEUR 3.057 auf TEUR 64.520 und betrifft neben langfristigen städtischen Wohnungsbaudarlehen von TEUR 9.602 (Vorjahr TEUR 9.733) insbesondere die Aufstockung kurzfristiger Mittelgewährungen um TEUR 3.188 auf TEUR 54.918. Darüber hinaus wurden die langfristigen Darlehen beim Zweckverband MVA um TEUR 400 auf TEUR 6.733 zurückgeführt.

c) Liquidität

Im Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit zeigt sich die Finanzkraft des Unternehmens. Neben dem niedrigeren Jahresüberschuss beeinflussen im Wesentlichen die höheren Abschreibungen, die niedrigere Abnahme der Rückstellungen und die Veränderungen der Bestände der Forderungen und Verbindlichkeiten den um TEUR 768 niedrigeren Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 17.693 (VJ TEUR 18.461).

In der Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr wurde ein Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit vor Tilgungen in Höhe von TEUR 17.693 sowie Zuflüsse aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR 14.169 ermittelt. Zusammen mit dem Abfluss aus dem Cashflow für Investitionen von TEUR 31.977 ergab sich eine Reduzierung der liquiden Mittel um TEUR 115 auf den Zahlungsmittelendbestand von TEUR 978 (VJ TEUR 1.093).

Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist zufriedenstellend, es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen ausreichend Kreditlinien zur Verfügung. So war der bestehende Kreditrahmen in Höhe von TEUR 25.000 zum Bilanzstichtag 31.12.2020 mit TEUR 1.614 beansprucht. Die Zahlungsbereitschaft der Gesellschaft war im Berichtsjahr jederzeit gegeben und ist auch für die Zukunft gesichert. Die Finanzverhältnisse der Gesellschaft sind geordnet.

IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	2018	2019	2020
Gesamtkapitalrentabilität in %	2,34	2,05	1,85
Eigenkapitalquote in %	23,22	23,19	22,96
Eigenkapitalrentabilität in %	5,42	4,63	3,98
Durchschnittliche Wohnungsmiete in EUR / m² / mtl.	5,56	5,70	5,86
Mietausfallquote in %	1,86	2,43	2,17
Leerstandsquote in % (Abbruch, Sanierung)	0,56	1,07	0,79
Fluktuationsquote in %	4,88	4,63	5,54
Instandhaltungskosten in EUR je m² Mietfläche	15,78	17,10	18,46

Organisationsstruktur (Jahresdurchschnitt)	2018	2019	2020
Verwaltungsangestellte VZÄ	84,90	81,26	81,62
davon Geschäftsleitung VZÄ	1,00	1,00	1,25
davon Auszubildende VZÄ	5,00	5,58	5,83
davon Soziale Stadt VZÄ	7,16	0,00	0,00
Regiebetriebe VZÄ	63,94	64,21	66,55
Summe VZÄ	**148,84**	**145,47**	**148,17**

Nachhaltigkeitserklärung

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 eine erste Nachhaltigkeitserklärung erstellt und für das Jahr 2020 aktualisiert. Nach Prüfung wurde diese gemäß des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) sowie den Vorgaben des CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetzes freigegeben und ist nun in der Datenbank des Deutschen Nachhaltigkeitskodex veröffentlicht.

https://datenbank2.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de/Profile/CompanyProfile/13895/de/2020/dnk

Mehr zu diesem Thema lesen Sie im Sonderartikel ab Seite 58.

Deutscher NACHHALTIGKEITS Kodex Berichtsjahr 2020

Erstellt nach CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz

↑ Nachhaltigkeits-erklärung

↑ Ein fließender Übergang der Außenanlagen in das direkte Wohnumfeld schafft Wohlfühlatmosphäre und ein Gefühl von Landleben mitten in der Stadt. Dies gelingt besonders gut im Quartier mit den Stadthäusern an der Gerhart-Hauptmann-Straße.

↓ Getreu dem Motto „Kunst vor Ort“ schufen die Künstler Loomit & Bert im Rahmen des Graffitiprojektes „la tour de schmierage“ ein beeindruckendes Werk an unserem Wohngebäude an der Keplerstraße.

La tour de
l'chmierage
Bert 2021 Bert

↑ Wir fördern und unterstützen regionale Kunst und Kultur. Projekte wie „Kunst im Abrisshaus“ oder „Kunst im Treppenhaus“ schaffen begehbare Kunstwerke direkt im Wohngebiet.

c)
Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Zum Jahresanfang 2020 gaben die stabilen Finanzmärkte und der anhaltende Aufschwung in Verbindung mit dem verhaltenen Inflationsanstieg im Jahr 2020 Anlass, auch weiterhin positive Prognosen für die gesamte Wirtschaft und den Arbeitsmarkt einzuschätzen. Bedingt durch die weltweite Pandemiesituation durch das Coronavirus und den damit einhergehenden Einschränkungen hat sich ein Einbruch in der Konjunktur ergeben, der sich über das gesamte Jahr fortsetzte und deren Auswirkungen auch im Jahr 2021 spürbar sein werden.

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

Insbesondere die hohe Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum ist für die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH Anlass, die eingeschlagene Neubaustrategie fortzuführen und weitere geplante Bauprojekte zu konkretisieren. 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. Die in den Vorjahren festgestellte umfangreiche Neubautätigkeit durch private Bauherren, aber auch durch gewerbliche Bauträger zur Angebotsvergrößerung im exklusiven Wohnungseigentumsbereich, hat sich durch die Corona-Situation etwas reduziert. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Situation im Jahr 2021 und folgende verhalten wird. Auch im Jahr 2020 konnte trotzdem 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 2021 die Zielvorgabe, den Ausbau des Wohnraumangebotes insbesondere im preisgünstigen Mietsegment weiter voranzutreiben. Dazu werden die derzeit laufenden geförderten Bauvorhaben mit zusammen 412 Wohnungen (ohne Südliche Ringstraße „Junges Wohnen“) in den Jahren 2021 bzw. 2023 zur Bezugsfertigkeit gebracht.

Die Betriebserträge werden sich im Geschäftsjahr 2021 wegen Mieterhöhungen und Neubezügen um TEUR 2.448 erhöhen und somit auf insgesamt TEUR 53.503 belaufen. Demgegenüber wird mit einem Anstieg der Betriebsaufwendungen um TEUR 2.032 auf insgesamt TEUR 49.057 gerechnet. Dabei werden um TEUR 1.164 höhere Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung, um TEUR 687 höhere Gebäudeabschreibungen infolge der Bezugsfertigstellungen, um TEUR 295 höhere Personalaufwendungen wegen Tariferhöhung und Personalmehrung sowie um TEUR 451 höhere Zinsaufwendungen erwartet. Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen weist die Planung eine Minderung um TEUR 642 auf, da im Berichtsjahr eingetretene Einmaleffekte nicht erneut eintreten werden. Die Gesellschaft rechnet deshalb für das Jahr 2021 nach Abzug der Steuern aus Einkommen und Ertrag mit einem Jahresüberschuss von TEUR 4.446.

II. Risikobericht

1. Risikomanagementsystem

Zur aktiven Überwachung und Steuerung der Risiken hat die Gesellschaft seit dem Jahr 2002 ein Risikofrühwarnsystem installiert, bei dem – je nach Wichtigkeit – eine bis zu einmonatige Risikoanalyse durchgeführt wird, um frühzeitig auf neue Bedingungen reagieren zu können.

2. Risiken

Im Rahmen der detaillierten Einzelrisikobetrachtung legt die Gesellschaft ihre Hauptbeobachtungsschwerpunkte auf die Entwicklung in den einzelnen Geschäftsfeldern, auf externe Einflüsse sowie auf organisatorische Entwicklungen im Unternehmen. Dazu setzt sich ein Risikokomitee, bestehend aus den Entscheidungsträgern des Unternehmens, regelmäßig zusammen, um möglicherweise eingetretene Veränderungen in Einzelrisiken neu zu bewerten. Die Gesellschaft hat bereits in 2015 eine eigene Controlling-Stelle implementiert und dabei den Schwerpunkt auf das Baukosten-Controlling festgelegt.

Liquiditätsrisiko

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

Risiko von Baupreissteigerungen

Der Wohnungsneubau profitiert gegenwärtig davon, dass Wohnimmobilien infolge der Finanzkrise als weitgehend sichere und werterhaltende Kapitalanlage gelten. Aufgrund der hohen Kapazitätsauslastungen und der vollen Auftragsbücher waren deshalb im Geschäftsjahr 2020, wie auch schon in den Vorjahren, insbesondere bei den Rohbaugewerken Baupreissteigerungen zu verzeichnen. Diese Baukostensteigerungen können bei freifinanzierten Wohnungen über höhere Anfangsmieten und bei öffentlich geförderten Wohnungen durch höhere Mieteinnahmen während des Bewirtschaftungszeitraumes abgedeckt werden. Gleichzeitig wird die Gesellschaft durch innovative Bauplanung, strategische Baukostensteuerung und den verstärkten Einsatz modularer bzw. serieller Bauweisen Maßnahmen ergreifen, um zukunftsweisende Ansätze zur Baukostendämpfung zu schaffen.

Negatives Zinsänderungsrisiko

Eine Erhöhung des allgemeinen Zinsniveaus und somit ein Anstieg der Kosten der Baufinanzierungen hätten negative Auswirkungen auf das Jahresergebnis der Gesellschaft. Die Gesellschaft hat daher im Jahr 2020 aktiv das aktuell niedrige Zinsniveau genutzt, um sich günstig zu refinanzieren und dabei durch möglichst lange Zinsbindungslaufzeiten das Risiko von negativen Zinsänderungen gering zu halten.

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 Sozial- als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die damit einhergehende Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage hat sich teilweise deutlich gezeigt bzw. wird sich noch zeigen. 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 nur geringe und verkraftbare Auswirkungen zu erwarten sind.

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 Risiken.

III. Chancenbericht

Die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem im preisgünstigen Segment – ist auf dem Ingolstädter Wohnungsmarkt nach wie vor groß. Dies zeigt sich auch an den rund 2.600 bei der Gesellschaft vorgemerkten Wohnungsinteressenten. Trotz der im Berichtsjahr festgestellten negativen 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 günstigen Mietkonditionen gut entwickeln. Die stabilen Ertragskennzahlen geben in Verbindung mit der hohen Finanzkraft der Gesellschaft die Möglichkeit, auch in einem herausfordernden Umfeld den finanziellen Raum für künftige Investitionen sicherzustellen. Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 wurde die Risikosituation der Gesellschaft kontinuierlich und transparent aufbereitet. Dabei hat das implementierte, systematische Risikomanagement wesentlich dazu beigetragen, die Gesamtrisiken effizient zu steuern.

Auch wenn die derzeitige Corona-Krise für unsere Gesellschaft negative Auswirkungen bringt, sind die damit einhergehenden Mietausfälle und Aufwendungen für die Digitalisierung für uns als Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH verkraftbar und werden unser Ergebnis nur geringfügig beeinflussen.

Gerade die Digitalisierung (z.B. die im Jahr 2020 eingeführte Mieter-App oder die Digitalisierung im Rechnungs-Workflow) und die probeweise bereits durchgeführten virtuellen Wohnungsbesichtigungen werden im Jahr 2021 weiter ausgebaut, so dass die Gesellschaft für die neuen Generationen an Wohnungsinteressenten ein attraktiver Wohnungsanbieter bleiben wird. Auch die bereits angedachte größere Präsenz in den sozialen Medien soll in den Jahren 2021 und folgende weiter realisiert werden, damit die Kommunikation mit unseren Mietern und Wohnungsinteressenten ausgebaut wird.

Trotz des im Jahr 2020 festgestellten Bevölkerungsrückgangs durch geringere Zuzugszahlen wird ein weiteres Bevölkerungswachstum in Ingolstadt erwartet. Die daraus resultierende hohe Nachfrage nach Wohnraum bietet ausreichend Chancen, um die strategischen Volumen- und Ertragsziele zu erreichen. Die aktuelle Corona-Pandemie wird jedoch für ein kurzzeitiges, rückläufiges Nachfrageverhalten am Immobilienmarkt sorgen. Gerade deshalb stellt die Ausrichtung an Nachhaltigkeitszielen sicher, dass die Gesellschaft über die Einhaltung gesetzlicher Anforderungen hinaus die Erwartungen ihrer Mieter erfüllen wird.

Ingolstadt, den 31. März 2021

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft
Ingolstadt GmbH

Alexander Bendzko
Geschäftsführer

↑ Innenhofsituation an der Wohnanlage Hinterangerstraße im Süden Ingolstadts

AUFSICHTSRAT

Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2020

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2020 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 2020 wurden in sechs 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 24. Juni 2020 abgehaltenen Gesellschafterversammlung wurde der Jahresabschluss 2020 festgestellt, die Verwendung des Bilanzgewinnes 2020 beschlossen und die Organe entlastet.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 und der Lagebericht für 2020 wurden von der Ingolstädter Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und Steuerberatungsgesellschaft RSV Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Auftragsgemäß umfasste die Prüfung auch die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Haushaltsgrundsätzegesetz. Der Aufsichtsrat hat das Prüfungsergebnis in seiner Sitzung vom 23.06.2021 vom Abschlussprüfer entgegengenommen. Nach eigener Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen.
Er schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresabschluss zum 31.12.2020 festzustellen und den Lagebericht 2020 zu genehmigen. Der Aufsichtsrat schlägt entsprechend dem Vorschlag der Geschäftsführung vor, den Bilanzgewinn 2020 in Höhe von EUR 3.627.454,07 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 2020 aus.

Ingolstadt, 23.06.2021

Die Aufsichtsratsvorsitzende

Dr. Dorothea Deneke-Stoll
Bürgermeisterin

MIETERBEIRAT

Im März dieses Jahres wurde der Mieterbeirat neu gewählt. Die Mitglieder bedanken sich beim Aufsichtsrat für die Unterstützung bei der Durchführung. Gewählt wurden 18 Mieterbeiräte für sechs Wohnbezirke. Ca. die Hälfte der Mieterbeiräte und –beirätinnen sind neu in das Amt gewählt worden.
Nach der Wahl konnte aufgrund der Corona-Situation länger kein Termin für die konstituierende Sitzung stattfinden. Dies wurde am 18.08.2020 nachgeholt. Der neue Vorstand setzt sich mit mir als altem und neuen Vorsitzenden, Klaus Kühmel als neuem stellvertretenden Vorsitzenden und Josef Wittmann als neuem Schriftführer zusammen.

Der Mieterbeirat hat bei der Jurysitzung für den Blumenschmuckwettbewerb aktiv mitgewirkt. Im September wurde von der GWG die Rundfahrt durch die Wohngebiete angeboten, die sehr gerne vom Mieterbeirat angenommen wurde. Anschließend standen bereits die erste Aussprache und ein gegenseitiges Kennenlernen mit dem Aufsichtsrat auf der Tagesordnung. Die anderen Veranstaltungen konnten heuer aus bekannten Gründen nicht durchgeführt werden.

Themen, die in dieser Zeit behandelt wurden, befassten sich mit der Müllproblematik und den wilden Ablagerungen von Sperrmüll. Inzwischen hat die GWG zwei Mitarbeiter über die Agentur IN-Arbeit engagiert. Durch die Präsenz und schnelle Reaktionen sind hier erste gute Anzeichen in den Wohngebieten erkennbar. Für den Einsatz möchte sich der Mieterbeirat bei dem Geschäftsführer Alexander Bendzko bedanken.

Im vergangenen Jahr wurde ein Kentucky Coffee Tree (Baum) durch die Auszubildenden vor dem Bürogebäude gepflanzt. Gerne übernimmt der Mieterbeirat ebenfalls eine Baumpatenschaft für einen zukunftsfähigen Baum, der den neuen klimatischen Bedingungen standhält.

In der Vergangenheit wurde dem Mieterbeirat ein jährliches Budget von 85.000,00 € zur Verfügung gestellt, das für aktuelle Anlässe und vorgezogene Maßnahmen in Absprache mit der technischen Abteilung verwendet werden konnte. Beispiele aus den Vorjahren sind eine Überprüfung der Beleuchtung an Eingängen und Kelleraufgängen sowie das Vorziehen einer Maßnahme zum Auswechseln von Haustüren in einem Wohnblock. 2016 billigte der Aufsichtsrat dem Mieterbeirat diesen Betrag automatisch jährlich bis zum Ende der Wahlperiode im Jahr 2020 zu. Die Mittel wurden aus dem Instandhaltungsbudget bestritten.Gerne würde der Mieterbeirat ab dem kommenden Jahr wieder über die in den vergangenen Jahren jährlichen Zuweisungen verfügen, die der Aufsichtsrat bisher dem Mieterbeirat zusagte.

Zusätzliche Themen und Anliegen konnten leider nicht vorgebracht werden, da keine weitere Sitzung stattfand.

Der Mieterbeirat bedankt sich für das entgegengebrachte Vertrauen und freut sich auf den weiteren gemeinsamen Austausch mit dem Aufsichtsrat im Sinne der Mieter.

Ingolstadt, im Oktober 2021

Günter Schmid
Mieterbeiratsvorsitzender

GESELLSCHAFT

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

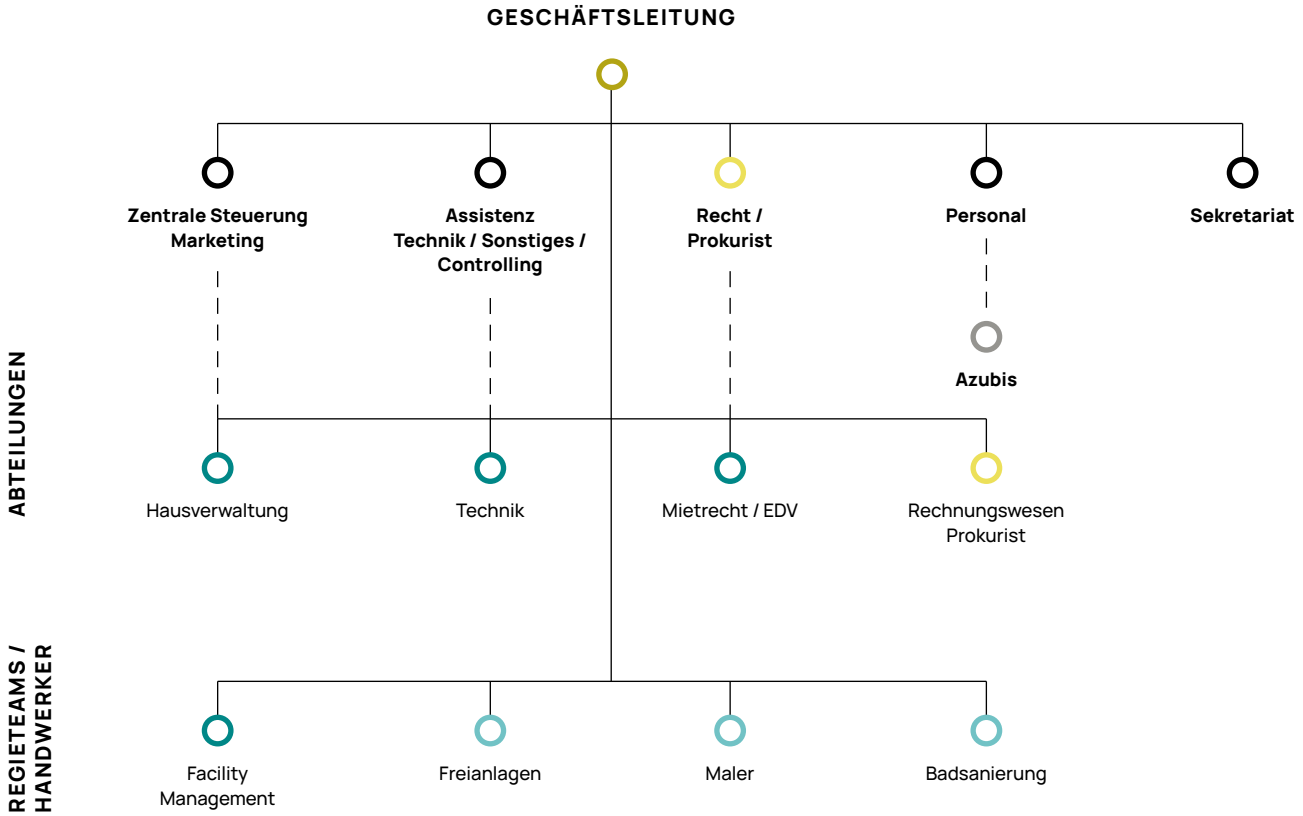
Unternehmensstruktur

174 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	7.294 Wohnungen mit 473.871 m² Gesamtwohnfläche
Personalstand	174 Beschäftigte
Investitionsvolumen für Neubau und Modernisierungen	bis zu ca. Mio. EUR 65 pro Jahr
Instandhaltungsvolumen (Reparaturaufträge an Dritte)	ca. Mio. EUR 4 pro Jahr
Bilanzsumme	ca. Mio. EUR 450
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 2020 / 2021

Aufsichtsratsvorsitz		
Dr. Christian Lösel	bis 30.04.2020	Oberbürgermeister der Stadt Ingolstadt
Dr. Christian Scharpf	01.05.2020 bis 11.03.2021	Oberbürgermeister der Stadt Ingolstadt
Dr. Dorothea Deneke-Stoll	seit 12.03.2021	Bürgermeisterin der Stadt Ingolstadt

stellvertretender Aufsichtsratsvorsitz		
Albert Wittmann	bis 30.04.2020	Bürgermeister der Stadt Ingolstadt
Johann Stachel	bis 30.04.2020	Stadtrat
Dr. Dorothea Denke-Stoll	24.06.2020 bis 11.03.2021	Bürgermeisterin der Stadt Ingolstadt
Petra Kleine	seit 12.03.2021	Bürgermeisterin der Stadt Ingolstadt

Aufsichtsratsmitglieder		
Brigitte Fuchs	bis 06.05.2020	Stadträtin
Christina Hofmann	bis 06.05.2020	Stadträtin
Petra Kleine	bis 06.05.2020	Stadträtin
Thomas Thöne	bis 06.05.2020	Stadtrat
Dr. Dorothea Deneke-Stoll	07.05.2020 bis 24.06.2020	Bürgermeisterin der Stadt Ingolstadt
Eva Bulling-Schröter	seit 07.05.2020	Stadträtin
Dr. Markus Meyer	seit 07.05.2020	Stadtrat
Jochen Semle	seit 07.05.2020	Stadtrat
Albert Wittmann	07.05.2020 bis 31.12.2020	Stadtrat
Dr. Christian Lösel	seit 01.01.2021	Stadtrat
Franz Eisenmann	seit 06.07.1992	Steuerberater
Stephan Bock	01.03.2017	Geschäftsführer Audi Immobilien Verwaltung GmbH
Jürgen Wittmann	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

↑ Wohnanlage Hinterangerstraße

Aktivseite

			Geschäftsjahr	Vorjahr
			EUR	EUR
A.		**Anlagevermögen**		
	I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		
		Entgeltlich erworbene Software	130.682,89	151.578,47
	II.	Sachanlagen		
	1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	357.147.012,21	347.371.528,84
	2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.598.279,31	6.699.412,32
	3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	21.625.499,31	29.553.090,20
	4.	Technische Anlagen und Maschinen	333.599,43	372.760,24
	5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.348.677,08	1.220.386,97
	6.	Anlagen im Bau	47.652.486,84	27.622.601,76
	III.	Finanzanlagen		
		Sonstige Ausleihungen	127.314,98	169.187,40
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	11.021.979,79	10.877.552,66
	3.	Andere Vorräte	54.941,53	65.091,48
	II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
	1.	Forderungen aus Vermietung	189.065,59	109.195,59
	2.	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	133.670,22	245.385,41
	3.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	261.194,09	124.461,35
		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	38.000,00	0,00
	4.	Sonstige Vermögensgegenstände	229.901,11	367.986,18
		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	18.476,14	18.474,78
	III.	Flüssige Mittel		
		Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	977.560,42	1.092.954,08
C.		**Rechnungsabgrenzungsposten**		
	1.	Geldbeschaffungskosten	160.738,28	137.918,23
	2.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	384.601,92	345.005,10
		Bilanzsumme	**450.216.093,89**	**428.364.985,17**

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	9.467.110,10	9.064.059,65
	2.	Andere Gewinnrücklagen	59.933.624,44	55.885.426,74
	III.	**Bilanzgewinn**	**3.627.454,07**	**4.048.197,70**
B.		**Rückstellungen**		
	1.	Steuerrückstellungen	0,00	74.874,00
	2.	Sonstige Rückstellungen	1.078.539,56	2.081.872,91
C.		**Verbindlichkeiten**		
	1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	253.568.619,33	237.768.632,63
		davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	6.280.233,28	(5.975.351,14)
	2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	72.483.833,88	69.860.978,03
		davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	55.487.573,83	(52.295.617,14)
	3.	Erhaltene Anzahlungen	13.434.804,45	12.969.872,54
		davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	13.434.804,45	(12.969.872,54)
	4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	21.699,06	24.157,04
		davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	14.006,59	(16.464,57)
	5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.116.249,66	3.905.813,97
		davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	4.116.249,66	(3.905.813,97)
	6.	Sonstige Verbindlichkeiten	1.599.670,48	1.787.739,30
		davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	1.599.670,48	(1.787.739,30)
		davon aus Steuern	95.833,83	(251.435,57)
D.		**Rechnungsabgrenzungsposten**	**555.757,86**	**564.629,66**
		Bilanzsumme	**450.216.093,89**	**428.364.985,17**

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2020

			Geschäftsjahr	Vorjahr
			EUR	EUR
1.		Umsatzerlöse		
	a)	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	48.485.834,03	47.034.129,40
	b)	Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	61.248,72	111.191,45
	c)	Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	98.826,31	148.200,42
2.		Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	144.427,13	437.299,01
3.		Andere aktivierte Eigenleistungen	1.918.473,22	1.997.895,78
4.		Sonstige betriebliche Erträge	345.945,34	140.768,46
5.		Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
		Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	18.634.672,19	17.980.097,12
		Rohergebnis	**32.420.082,56**	**31.889.387,40**
6.		Personalaufwand		
	a)	Löhne und Gehälter	7.685.842,7	7.316.749,64
	b)	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2.109.201,58	2.054.893,89
7.		Abschreibungen		
		Auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	11.132.588,95	10.900.892,45
8.		Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.942.621,15	2.521.683,83
9.		Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	735,94	991,05
10.		Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2,36	2,68
		davon Erträge aus der Abzinsung	0,00	0,00
11.		Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.299.144,31	4.286.676,32
		davon Aufwendungen aus der Aufzinsung	3.426,18	3.733,74
12.		Steuern vom Einkommen und Ertrag	195.827,95	282.857,15
13.		Ergebnis nach Steuern	4.055.594,15	4.526.627,85
14.		Sonstige Steuern	25.089,63	28.630,40
15.		**Jahresüberschuss**	**4.030.504,52**	**4.497.997,45**
16.		Einstellung in satzungsmäßige Rücklagen	403.050,45	449.799,75
17.		**Bilanzgewinn**	**3.627.454,07**	**4.048.197,70**

↑ Maisonettewohnung im Quartier an der Hinterangerstraße

SONDERTHEMA

Verantwortung und Zukunftsfähigkeit – unser Nachhaltigkeitsengagement

Was bedeutet für uns Nachhaltigkeit?

Nachhaltig zu agieren bedeutet für uns Verantwortung zu übernehmen. Verantwortung für die aktuelle und für die kommende Generation.

Wir wollen dies erreichen, indem wir feste Werte und Zielsetzungen im Sinne einer nachhaltigen Handlungsweise in den Bereichen Soziales, Wirtschaft, Ökologie und Baukultur für uns definiert haben.

Aufbauend auf der Agenda 2030 der Vereinten Nationen, dem Klimaschutzabkommen von Paris 2015 und der Nachhaltigkeitsstrategie 2016 der Bundesregierung hat die Stadt Ingolstadt im Jahr 2019 eine Nachhaltigkeitsagenda entwickelt. Infolgedessen wurde unsere Gesellschaft ebenfalls damit beauftragt, eine Nachhaltigkeitsberichterstattung zu verfassen.

Im neu gebildeten Nachhaltigkeitsteam mit Vertreterinnen und Vertretern aus allen Fachbereichen unseres Unternehmens haben wir in einem ersten Schritt die wichtigsten Themen analysiert und eine Bestandsaufnahme der bisherigen Tätigkeiten verfasst. Dabei haben wir festgestellt, dass wir bereits in vielen Bereichen sehr nachhaltig agieren, dies jedoch bisher nicht unter der Begrifflichkeit kommuniziert haben.

Ein wichtiger Aha-Effekt bei allen Beteiligten war die Erkenntnis, wie viele Aspekte neben den ökologischen Anforderungen zum Aktionsfeld der Nachhaltigkeit gehören.

DAFÜR STEHEN WIR – UNSERE NACHHALTIGKEITSLEITSÄTZE

Wir folgen einem vorausschauenden Zielsystem, das auf vier Säulen beruht: soziale Verpflichtung, ökonomische Erfordernisse, ökologische Anforderungen und baukultureller Auftrag. Diese wurden im Zuge des Nachhaltigkeitsmanagements erweitert und als Nachhaltigkeitsleitsätze festgeschrieben.

SOZIALE VERPFLICHTUNG
Wichtigste soziale Verpflichtung ist für uns die Bereitstellung von bezahlbarem, attraktivem und sicherem Wohnraum, der von uns als einem solidem und seriösen Vermieter angeboten wird. 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 schließlich zur Substanzerhaltung und der bedarfsgerechten Weiterführung unseres Geschäftsbetriebes. 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. Unsere Grünflächen sind öffentlich zugänglich. Wir fördern die biologische Vielfalt in unseren Wohnquartieren.

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. Unsere Bauten sind so ausgerichtet, dass sie die Bedürfnisse verschiedenster Nutzergruppen an das Wohnen sowie an das Wohnumfeld erfüllen.

NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE

← Die wesentlichen Themen unseres Engagements haben wir in unserem Nachhaltigkeitsbericht grafisch anschaulich aufbereitet und dokumentiert.

↓ Über ein erstelltes Erklärvideo können wir unsere Ziele unkompliziert kommunizieren.

Darüber hinaus setzen wir uns konkrete Ziele zur Verbesserung und Ausweitung unseres Nachhaltigkeitsengagements. Wir erteilen uns sozusagen selbst den Auftrag, nachhaltig zu agieren und sorgen für einen hohen Grad an Transparenz unserer Tätigkeiten.

Dabei ist es wichtig, die Zielsetzungen gemeinsam zu betrachten, denn nur im Zusammenspiel können diese effektiv wirken. Um beispielsweise auch in Zukunft bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können, muss unser Unternehmen wirtschaftlich agieren; dem umfangreichen und notwendigen Wohnungsneubauprogramm steht das Ziel von möglichst wenig Flächenverbrauch und Ressourcenschonung gegenüber. Daher gilt es alle Aspekte in Einklang miteinander zu bringen und möglichst optimal aufeinander abzustimmen.

Für das Berichtsjahr 2019 haben wir erstmalig eine nichtfinanzielle Erklärung zur Nachhaltigkeit veröffentlicht. Diese wurde nach den Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) erstellt, entspricht vollumfänglich dem CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz und orientiert sich am global anerkannten Standard der „Global Reporting Initiative" (GRI SRS). Die DNK-Erklärung ist in der Datenbank des Deutschen Nachhaltigkeitskodex hinterlegt.

Das jährliche Verfassen der DNK-Erklärung erfüllt zunächst den Auftrag des Stadtrats und des Aufsichtsrats zur Aufnahme dieser entsprechenden Erklärung in den Lagebericht.

Da wir das Thema Nachhaltigkeit jedoch nicht als reines Regelwerk betrachten, sondern das nachhaltige Handeln bereits jetzt in unserer Unternehmenszielsetzung verankert ist, wollen wir dies weiter ausbauen. Unser Ziel ist es, das gesamte Unternehmen im Sinne einer nachhaltigen Handlungsweise und Philosophie auszurichten und damit zukunftsfähig zu gestalten.

Die erarbeiteten Maßnahmen und daraus entwickelte Zielsetzungen sind neue Leitlinien für unsere Unternehmensphilosophie bzw. ergänzen diese.

Basierend auf unserer DNK-Erklärung haben wir einen Nachhaltigkeitsbericht erstellt. Die wesentlichen Themen wurden dabei inhaltlich und grafisch anschaulich aufbereitet. In diesem Bericht beschreiben wir unser Verständnis von Nachhaltigkeit und berichten über das Engagement in den vier Handlungsfeldern: soziale Verpflichtung, ökonomische Erfordernisse, ökologische Anforderungen und baukultureller Auftrag. Im Sinne einer umfassenden und transparenten Kommunikation berichten wir über alle relevanten Informationen und Kennzahlen unserer Nachhaltigkeitsstrategie.

Um unsere Zielsetzungen unkompliziert zu kommunizieren, haben wir darüber hinaus ein Erklärvideo zu unserem Nachhaltigkeitsengagement erstellt.

Es ist uns wichtig, unsere gesetzten Ziele zu erreichen und zu erfüllen und wir arbeiten kontinuierlich daran, unser Nachhaltigkeitsengagement weiter auszubauen.

Der Klimawandel stellt beispielsweise auch das Bauen vor ganz neue Herausforderungen. Wetterextreme wie Starkregen und Hitzeperioden erfordern neue Konzepte. Der Artenschutz muss Bestandteil aller Planungen werden. Ein ressourcenschonender Umgang sollte selbstverständlich sein und die Digitalisierung rasch voranschreiten. Dabei soll aber auch der Focus auf die „menschliche Seite" nicht verloren gehen: Arbeitnehmerrechte, Gemeinwohl und Stadtgestaltung stehen ebenfalls im Mittelpunkt.

Wir wollen uns diesen Herausforderungen stellen, um unser Unternehmen verantwortungsvoll in die Zukunft zu führen.

↑ Erklärvideo

Deutscher NACHHALTIGKEITS Kodex Berichtsjahr 2020

Erstellt nach CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz

↑ Begrünte Dachflächen liefern einen wertvollen Beitrag zum Umwelt- und Artenschutz.

↓ Indem wir Lebensräume für Wildtiere, Vögel und Insekten direkt im Wohngebiet integrieren, liefern wir einen wertvollen Beitrag zur Biodiversität.

Impressum

Herausgeber:
Gemeinnützige Wohnungsbau-
gesellschaft Ingolstadt GmbH

Gestaltung:
schnellervorlauf gmbh

Druck:
Pinsker Druck und Medien

Fotos:
Florian Schreiber
Horst Schalles
Till Schuster
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

*Aufgrund der aktuellen
Corona-Situation können die
Öffnungszeiten abweichen.