

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0589/17</b> öffentlich	Referat	Referat OB
	Amt	Beteiligungsmanagement
	Kostenstelle (UA)	800900
	Amtsleiter/in	Steinherr, Andrea
	Telefon	3 05-12 70
	Telefax	3 05-12 79
	E-Mail	beteiligungsmanagement@ingolstadt.de
Datum	12.07.2017	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Stadtrat	27.07.2017	Entscheidung	

### Beratungsgegenstand

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH - Ausübung Gesellschafterrechte  
Jahresabschluss zum 31.12.2016  
(Referent: Oberbürgermeister Dr. Lösel)

### Antrag:

Der Stadtrat der Stadt Ingolstadt ermächtigt den Oberbürgermeister folgende Beschlussfassung in der Gesellschafterversammlung der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH herbeizuführen:

1. Der geprüfte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht wird in der vorliegenden Fassung festgestellt und genehmigt.
2. Der Bilanzgewinn in Höhe von EUR 3.224.597,56 wird den anderen Gewinnrücklagen zugeführt.
3. Der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2016 Entlastung erteilt.
4. Jedem einzelnen Mitglied des Aufsichtsrats wird für das Geschäftsjahr 2016 Entlastung erteilt.  
**Das einzelne Aufsichtsratsmitglied nimmt an Beratung und Abstimmung hinsichtlich seiner eigenen Entlastung nicht teil.**

gez.

Dr. Christian Lösel  
Oberbürgermeister

## Finanzielle Auswirkungen:

**Entstehen Kosten:**  ja  nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:	
	<input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:

## Kurzvortrag:

Der von der Geschäftsführung der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH aufgestellte Jahresabschluss weist zum 31.12.2016 eine Bilanzsumme von EUR 380.732.034,99 und einen Jahresüberschuss für 2016 von EUR 3.582.886,18 aus, von dem satzungsgemäß 10 % (EUR 358.288,62) der Rücklage zugeführt wurden.

Nach erfolgtem Prüferwechsel wurde der Jahresabschluss 2016 erstmals von der RSV Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH, Ingolstadt, geprüft und am 31.05.2017 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH hat in seiner Sitzung vom 29.06.2017 den Jahresabschluss zum 31.12.2016 geprüft und die im Antrag genannte Beschlussempfehlung an die Gesellschafterversammlung ausgesprochen. Die Gesellschafterversammlung hat vorbehaltlich der Zustimmung des Stadtrates der Stadt Ingolstadt der Beschlussempfehlung des Aufsichtsrates entsprochen.

Die folgenden Unterlagen

1. Bilanz zum 31.12.2016
2. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2016
3. Anhang
4. Lagebericht
5. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
6. Bericht des Aufsichtsrates

stehen im Ratsinformationssystem als pdf-Datei (Umfang 27 Seiten mit 1,2 MB) zur Verfügung.

## Jahresabschluss 2016

Das Vermögen setzte sich wie folgt zusammen, wobei in dieser betriebswirtschaftlichen Vermögensdarstellung die abgegrenzten Mietnebenkosten von TEUR 9.784 (Vorjahr TEUR 9.246) – ausgewiesen unter den Vorräten – von den in den Verbindlichkeiten enthaltenen vereinnahmten Abschlagszahlungen von TEUR 11.964 (Vorjahr TEUR 11.611) abgesetzt wurden.

Vermögen	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Grundstücksvorräte	14.760	2.084	12.676	>100
Bebaute Grundstücke	50.326	53.181	-2.855	5,4
Wohn- und Geschäftsbauten	280.805	248.879	31.926	12,8
Anlagen im Bau und geleistete Anzahlungen	18.797	26.232	-7.435	28,3
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.041	1.261	780	61,9
Arbeitgeberdarlehen	170	215	-45	20,9
<b>Anlagevermögen</b>	<b>366.899</b>	<b>331.852</b>	<b>35.047</b>	<b>10,6</b>
Verkaufsobjekte	1.839	1.839	0	0,0
Vorräte, Forderungen und Abgrenzungen	1.659	1.706	-47	2,8
Liquide Mittel	551	2.748	-2.197	79,9
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>370.948</b>	<b>338.145</b>	<b>32.803</b>	<b>9,7</b>

Die Vermögensstruktur wird durch das langfristig gebundene Anlagevermögen geprägt, das um 10,6 % angewachsen ist und die deutlich gestiegene Investitionstätigkeit widerspiegelt.

	Investitionen	Zuschüsse	Abgänge	Umbuchungen	Abschreibung	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Grundstücksvorräte	9.762	0	0	2.914	0	12.676
Bebaute Grundstücke	209	0	150	-2.914	0	-2.855
Wohn- und Geschäftsbauten	10.652	466	449	31.619	9.430	31.926
Anlagen im Bau / geleist. Anzahlungen	24.593	0	0	-32.028	0	-7.435
Betriebs- und Geschäftsausstattung	814	0	17	409	426	780
Arbeitgeberdarlehen	24	0	69	0	0	-45
<b>Veränderung Anlagevermögen</b>	<b>46.054</b>	<b>466</b>	<b>685</b>	<b>0</b>	<b>9.856</b>	<b>35.047</b>

Die Investitionen (abzüglich erhaltener Zuschüsse) von TEUR 45.588 liegen um rund 78 % über dem Investitionsvolumen des Vorjahres (TEUR 25.620). Ihnen stehen Abgänge (inkl. Rückzahlungen von Arbeitgeberdarlehen) von TEUR 685 sowie Abschreibungen von TEUR 9.856 gegenüber, sodass sich insgesamt ein Vermögenszuwachs beim langfristig gebundenen Anlagevermögen von TEUR 35.047 ergibt.

Finanziert wird das Gesamtvermögen wie folgt:

Finanzierung	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
<b>Eigenkapital</b>	<b>84.632</b>	<b>23%</b>	<b>81.049</b>	<b>24%</b>	<b>3.583</b>	<b>4,4</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b> (Restlaufzeit > 5 Jahre)	<b>205.910</b>	<b>56%</b>	<b>195.328</b>	<b>58%</b>	<b>10.582</b>	<b>5,4</b>
<b>Mittelfristiges Fremdkapital</b> (Restlaufzeit 1-5 Jahre)	<b>18.936</b>	<b>5%</b>	<b>18.615</b>	<b>5%</b>	<b>321</b>	<b>1,7</b>
Im Folgejahr fällige Tilgungsraten der Bankkredite	4.524		7.700		- 3.176	-41,2
Kurzfristige Tilgungsanteile anderer Geldgeber	44.336		26.605		17.731	66,6
Rückstellungen	3.824		1.384		2.440	>100
sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	8.786		7.464		1.322	17,7
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>61.470</b>	<b>16%</b>	<b>43.153</b>	<b>13%</b>	<b>18.317</b>	<b>42,4</b>
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>370.948</b>	<b>100%</b>	<b>338.145</b>	<b>100%</b>	<b>32.803</b>	<b>9,7</b>

Der Anstieg des Eigenkapitals ist auf den erwirtschafteten Jahresüberschuss von TEUR 3.583 zurückzuführen.

Der Kreditbestand stieg auf TEUR 273.663 an, da zur Finanzierung der Investitionen eine Nettoneukreditaufnahme von TEUR 25.456 erforderlich wurde. Die Bankverbindlichkeiten stiegen TEUR 5.452 auf TEUR 212.394 an. Die Mittelbereitstellung der Stadt Ingolstadt erhöhte sich TEUR 19.871 auf TEUR 45.044 und betrifft neben langfristigen Wohnungsbaudarlehen im Wesentlichen die Aufstockung der kurzfristigen Mittelgewährungen auf TEUR 34.300. Zudem stiegen die langfristigen Darlehen beim Zweckverband Müllverwertungsanlage Ingolstadt TEUR 3.133 auf TEUR 16.225 an, die kurzfristigen Zwischenfinanzierungskredite in Höhe von TEUR 3.000 wurden hingegen zurückgeführt.

Der Anstieg der Rückstellungen ist im Wesentlichen auf noch ausstehende Rechnungen für bis zum Stichtag empfangene Lieferungen und Leistungen zurückzuführen (TEUR 2.550). In den sonstigen Verbindlichkeiten ist die bereits erhaltene Kaufpreiszahlung von TEUR 1.400 für den Verkauf der Reihenhäuser Neugasse 2a und 2b enthalten, deren Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erst zum 1.1.2017 erfolgt.

Gewinn- und Verlustrechnung	2016	2015	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Miete für Wohnungen	26.459	24.959	1.500	6,0
Miete für Garagen und Abstellplätze	1.343	1.291	52	4,0
Miete für gewerbliche Einheiten/Sonstige	1.479	1.346	133	9,9
Erlösschmälerungen (Leerstand w.g. Modernisierung)	-625	-423	-202	47,8
Nebenkostenerstattungen	12.109	11.813	296	2,5
Bestandsveränderung Betriebs- und Heizkosten	538	515	23	4,5
Erlöse aus Betreuungstätigkeit	629	563	66	11,7
Sonstige Erlöse	203	227	-24	10,6
Umsatzerlöse inkl. Bestandsveränderung	42.135	40.291	1.844	4,6
Aktivierte Eigenleistungen	1.945	1.633	312	19,1
Sonstige betriebliche Erträge	537	627	-90	14,4
<b>Betriebsleistung</b>	<b>44.617</b>	<b>42.551</b>	<b>2.066</b>	<b>4,9</b>
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-12.674	-12.251	-423	3,5
Instandhaltungskosten	-3.219	-3.582	363	10,1
Personalaufwand	-8.429	-7.794	-635	8,1
Abschreibungen	-9.856	-9.071	-785	8,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.998	-1.964	-34	1,7
Zinsergebnis	-4.793	-5.068	275	5,4
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>3.648</b>	<b>2.821</b>	<b>827</b>	<b>29,3</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-41	-5	-36	>100
Sonstige Steuern	-24	-32	8	25,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3.583</b>	<b>2.784</b>	<b>799</b>	<b>28,7</b>
Einstellungen in satzungsmäßige Rücklagen	-358	-278	-80	28,8
<b>Bilanzgewinn/Einstellung in Gewinnrücklagen</b>	<b>3.225</b>	<b>2.506</b>	<b>719</b>	<b>28,7</b>

Die Umsatzerlöse konnten im Vorjahresvergleich insbesondere durch zusätzliche Mieterträge aus Neubezügen sowie infolge von Mietpreiserhöhungen bei Bestandswohnungen gesteigert werden. Die durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete (ohne Betriebskosten) hat sich je Quadratmeter Wohnfläche um EUR 0,22 auf nunmehr EUR 5,11 in 2016 erhöht.

Der Anstieg der aktivierten Eigenleistungen spiegelt den vermehrten Einsatz als auch den erhöhten verrechneten Stundensatz der eigenen Architekten, Maler sowie Gärtner bei den Modernisierungs- und Neubauvorhaben wider.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Verkaufserlöse aus den Bestandsabgängen in Höhe von TEUR 364 (Vorjahr TEUR 442) für zwei Reihenhäuser in der Kurt-Huber-Straße sowie für das Objekt Neugasse 2.

Die hohen Instandhaltungskosten des Vorjahres sind auf eine Änderung der Rechtsprechung zu den Schönheitsreparaturen zurückzuführen, aufgrund derer sich die Gesellschaft entschlossen hatte, Wohnungen stets im renovierten Zustand zu übergeben. Alternativ kann sich der Vermieter auch bei einer unrenovierten Wohnung freizeichnen, sodass sowohl der Vermieter als auch der Mieter keine Schönheitsreparaturen durchzuführen hat. Diese Möglichkeit hat die Gesellschaft ab 2016 in Anspruch genommen, sodass die Instandhaltungskosten wieder reduziert werden konnten.

Der Personalaufwand ist im Vorjahresvergleich um TEUR 635 auf TEUR 8.429 angewachsen. Neben der tarifbedingten Entgeltsteigerung wirkt der Aufbau der Personalkapazitäten um 7 Vollzeitäquivalente.

Der Jahresüberschuss 2016 liegt somit mit TEUR 3.583 um TEUR 799 über dem Vorjahresergebnis. Neben den Neubaubezügen ist dies auch auf den trotz eines gestiegenen durchschnittlichen Kreditbestands geringeren Zinsaufwand aufgrund des günstigen Zinsniveaus zurückzuführen.

<b>Leistungsdaten</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>Veränderung</b>
Mietwohnungen	7.016	6.812	204
davon öffentlich gefördert	3.810	3.702	108
Wohnplätze für Studenten	26	26	0
gewerbliche Einheiten	84	78	6
Garagen und Tiefgaragenplätze	3.125	2.969	156
oberirdische Stellplätze	2.017	2.035	-18
Gesamtmietfläche in qm	454.563	438.276	16.287
Durchschnittliche Wohnungsmiete EUR/qm/mtl.	5,11	4,89	0,22
Mietausfallquote %	1,93	1,64	0,29
Leerstandsquote % (Abbruch, Sanierung)	0,85	0,62	0,23
Fluktuationsquote %	5,14	4,46	0,68
Vorratsgrundstücksflächen in qm	28.370	10.265	18.105
Betreuungstätigkeit - Verwaltungseinheiten	68	66	2
verwaltete Eigentumswohnungen	32	32	0
Mietwohnungsverwaltung f. Dritte	35	33	2
Verwaltung v. Treuhandvermögen	1	1	0

Im Vorjahresvergleich hat sich der Wohnungsbestand um 204 WE auf nunmehr 7.016 WE erhöht. In 2016 wurde planmäßig der Bau von 230 WE fertiggestellt. Bestandsmindernd wirken Wohnungsverkäufe sowie Entmietungen aufgrund eines vorgesehenen Abrisses des Wohngebäudes.

<b>Bauleistung</b>	<b>Prognose 2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>Veränderung zum Vorjahr</b>
Neubauvorhaben				
fertiggestellte Wohneinheiten	180	230	0	230
im Bau befindl. Wohneinheiten	518	180	286	-106
Leerstand Wohnungseinheiten				
wg. Sanierung bzw. Abriss	38	54	38	16

<b>Kennzahlen langfristig</b>		<b>Plan 2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Jahresergebnis	TEUR	3.820	3.583	2.784	2.851	3.016	3.258
Eigenkapitalrendite	%	4,5	4,3	3,5	3,7	4,1	4,6
Rendite auf die Betriebsleistung	%	8,2	8,0	6,5	7,2	7,8	8,7
Betriebsleistung	TEUR	46.413	44.617	42.551	39.529	38.527	37.628
Materialaufwandsquote*	%	32,8	35,6	37,2	34,0	35,9	34,6
Personalaufwandsquote	%	18,9	18,9	18,3	18,6	17,7	17,2
Mitarbeiter	VZÄ	149,6	145,9	138,8	136,3	132,6	129,4
Cashflow	TEUR	16.604	12.518	12.640	10.938	10.352	10.533
Investitionen	TEUR	53.545	46.054	26.386	25.848	25.328	24.709
Bilanzsumme	TEUR	432.210	380.732	347.391	330.747	312.697	295.348
Anlagenintensität	%	97,0	96,4	95,5	95,4	95,7	95,7
Eigenkapital	TEUR	88.309	84.632	81.049	78.265	75.414	72.398
Eigenkapitalquote	%	20,4	22,2	23,3	23,7	24,1	24,5
Kredite	TEUR	273.322	273.663	248.207	233.892	219.759	206.362

\* Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (einschl. Instandhaltung)

## **Ausblick**

Für das Geschäftsjahr 2017 sollen dem sozialen Wohnungsmarkt weitere 180 Wohnungen zur Verfügung gestellt werden sowie mit dem Bau von sechs Neubaumaßnahmen mit zusammen 518 Wohneinheiten begonnen werden. Hierfür wird mit einem voraussichtlichen Investitionsvolumen für 2017 von rund 41 Mio. EUR gerechnet.

Im Zeitraum 2018-2021 sieht das aktuelle Neubauprogramm einschließlich Sonderbauprogramm 2020 insgesamt die Errichtung von weiteren 1.490 Wohneinheiten vor. Im Investitionsplan sind für diese Neubaumaßnahmen Mittel von rund 278 Mio. EUR angesetzt.

Mit kontinuierlicher Fertigstellung der Neubaumaßnahmen erwartet die Gesellschaft bei niedrigen Zinsen und einer weiterhin hohen Wohnungsnachfrage eine stetige Verbesserung der Ertragslage. Die Überschüsse werden zur Finanzierung der umfangreichen Neubautätigkeit eingesetzt.