

BESCHLUSSVORLAGE V297/20 öffentlich	Referat	OB
	Amt	Beteiligungsmanagement
	Kostenstelle (UA)	800900
	Amtsleiter/in	Steinherr, Andrea
	Telefon	3 05-12 71
	Telefax	3 05-12 79
	E-Mail	beteiligungsmanagement@ingolstadt.de
Datum	09.07.2020	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Stadtrat	23.07.2020	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH;
Ausübung der Gesellschafterrechte zum Jahresabschluss 2019
(Referent: Oberbürgermeister Dr. Scharpf)

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 2019 mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht wird in der vorliegenden Fassung festgestellt und genehmigt.
2. Der Bilanzgewinn in Höhe von EUR 4.048.197,70 wird den anderen Gewinnrücklagen zugeführt.
3. Der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung erteilt.
4. Jedem einzelnen Mitglied des Aufsichtsrats wird für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung erteilt.
Das einzelne Aufsichtsratsmitglied nimmt an Beratung und Abstimmung hinsichtlich seiner eigenen Entlastung nicht teil.

gez.

Dr. Christian Scharpf
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:

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

Kurzvortrag:

Der von der Geschäftsführung der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH aufgestellte Jahresabschluss weist zum 31.12.2019 eine Bilanzsumme von EUR 428.364.985,17 und einen Jahresüberschuss für 2019 von EUR 4.497.997,45 aus, von dem satzungsgemäß 10 % (EUR 449.799,75) der Rücklage zugeführt wurden.

Der Jahresabschluss 2019 wurde zum vierten Mal von der RSV Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH, Ingolstadt, geprüft und am 25.05.2020 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH hat in seiner Sitzung vom 24.06.2019 den Jahresabschluss zum 31.12.2019 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 31.12.2019
2. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019
3. Anhang
4. Lagebericht
5. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
6. Bericht des Aufsichtsrates

stehen im Ratsinformationssystem als pdf-Datei (Umfang 30 Seiten mit 5 MB) zur Verfügung.

Jahresabschluss 2019

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH sorgt seit 1934 für eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung (gemeinnütziger Zweck) im Raum Ingolstadt. Hierbei errichtet sie Bauten, die im Eigentum oder Erbbaurecht der Gesellschaft, der Stadt Ingolstadt, deren Stiftungen und Betrieben stehen, oder die im Zuge der Verfolgung sozialer Ziele durch die Stadt von der Gesellschaft betreut werden sollen.

Bauleistung	Prognose 2020	2019	2018	2017	2016
Neubauvorhaben					
fertiggestellte Wohneinheiten	71	83	0	180	230
im Bau befindl. Wohneinheiten	610	681	800	83	180

Der Wohnungsbestand der GWG erhöht sich im Vorjahresvergleich um 91 Mietwohnungen auf insgesamt 7.252 Wohneinheiten, durch die planmäßige Bezugsfertigstellung von 83 öffentlich geförderten Wohnungen. Zudem wurde im Rahmen einer Nutzungsänderung eine Gewerbeeinheit zu insgesamt acht Appartements umgebaut.

Leistungsdaten	2019	2018	Veränderung
Mietwohnungen	7.252	7.161	91
davon öffentlich gefördert	4.012	3.933	79
Wohnplätze für Studenten	26	26	0
gewerbliche Einheiten	86	88	-2
Garagen und Tiefgaragenplätze	3.496	3.364	132
oberirdische Stellplätze	1.968	1.944	24
Gesamtmietfläche in qm	469.309	465.419	3.890
Durchschnittliche Wohnungsmiete EUR/qm/mtl.	5,70	5,65	0,05
Mietausfallquote %	2,43	1,86	0,57
Leerstandsquote % (Abbruch, Sanierung)	1,07	0,56	0,51
Fluktuationsquote %	4,63	4,88	-0,25
Vorratsgrundstücksflächen in qm	57.915	50.979	6.936
Betreuungstätigkeit - Verwaltungseinheiten	72	72	0

Vermögens- und Finanzlage

Das Vermögen setzt sich wie folgt zusammen, wobei in dieser betriebswirtschaftlichen Vermögensdarstellung die abgegrenzten Mietnebenkosten von TEUR 10.878 (Vorjahr TEUR 10.440) – ausgewiesen unter den Vorräten – von den in den Verbindlichkeiten enthaltenen vereinnahmten Abschlagszahlungen von TEUR 12.970 (Vorjahr TEUR 12.773) abgesetzt wurden.

Vermögen	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Grundstücksvorräte	29.553	22.350	7.203	32,2
Bebaute Grundstücke	54.839	54.771	68	0,1
Wohn- und Geschäftsbauten	299.234	292.863	6.371	2,2
Anlagen im Bau und geleistete Anzahlungen	27.623	19.121	8.502	44,5
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.743	1.978	-235	11,9
Arbeitgeberdarlehen	169	212	-43	20,3
Anlagevermögen	413.161	391.295	21.866	5,6
Verkaufsobjekte	1.839	1.839	0	0,0
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	0	878	-878	100,0
ausstehender Zuschuss Städtebauförderung	0	588	-588	100,0
Vorräte, Forderungen und Abgrenzungen	1.394	1.273	121	9,5
Liquide Mittel	1.093	2.148	-1.055	49,1
Gesamtvermögen	417.487	398.021	19.466	4,9

Das langfristig gebundene Anlagevermögen prägt die Vermögensstruktur und spiegelt die weiterhin hohe Investitionstätigkeit der Gesellschaft wider:

	Investitionen	Zuschüsse	Abgänge	Umbuchungen	Abschreibung	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Grundstücksvorräte	7.258	0	0	-55	0	7.203
Bebaute Grundstücke	5	0	15	78	0	68
Wohn- und Geschäftsbauten	10.462	2.407	7	8.680	10.357	6.371
Anlagen im Bau / geleist. Anzahlungen	20.830	3.625	0	-8.703	0	8.502
Betriebs- und Geschäftsausstattung	386	0	77	0	544	-235
Arbeitgeberdarlehen	17	0	60	0	0	-43
Veränderung Anlagevermögen	38.958	6.032	159	0	10.901	21.866

Den Investitionen (abzüglich erhaltener Zuschüsse) von TEUR 32.926 stehen Abgänge (inkl. Rückzahlungen von Arbeitgeberdarlehen) von TEUR 159 sowie Abschreibungen von TEUR 10.901 gegenüber, sodass sich insgesamt ein Vermögenszuwachs beim langfristig gebundenen Anlagevermögen von TEUR 21.866 ergibt.

Im Vorjahr waren im kurzfristigen Vermögen Forderungen aus dem Verkauf des Objekts Goldknopfgasse 4 an die INKoBau KG sowie einen ausstehenden Zuschuss der Städtebauförderung für Abbruchmaßnahmen ausgewiesen. Zur Finanzierung der Investitionen wurden die Liquiditätsbestände abgebaut.

Das Gesamtvermögen ist wie folgt finanziert:

Finanzierung	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung	
	TEUR		TEUR		TEUR	%
Eigenkapital	99.326	24%	94.828	24%	4.498	4,7
Langfristiges Fremdkapital (Restlaufzeit > 5 Jahre)	225.137	54%	217.368	55%	7.769	3,6
Mittelfristiges Fremdkapital (Restlaufzeit 1-5 Jahre)	24.229	6%	23.096	6%	1.133	4,9
im Folgejahr fällige Tilgungsraten der Bankkredite	5.975		5.606		369	6,6
Kurzfristige Tilgungsanteile anderer Geldgeber	52.296		43.920		8.376	19,1
Rückstellungen	2.157		1.406		751	53,4
Guthaben Mieter aus Nebenkosten	2.092		2.333		- 241	10,3
Verbindlichkeiten aus dem Kauf von Grundstücken	0		3.771		- 3.771	100,0
sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	6.275		5.693		582	10,2
Kurzfristiges Fremdkapital	68.795	16%	62.729	15%	6.066	9,7
Gesamtfinanzierung	417.487	100%	398.021	100%	19.466	4,9

Der Jahresüberschuss von TEUR 4.498 erhöht das Eigenkapital auf TEUR 99.326.

Zur Finanzierung der Investitionen wurde eine Nettoneukreditaufnahme von TEUR 17.662 erforderlich, sodass der Kreditbestand auf TEUR 307.630 anstieg. Die Bankverbindlichkeiten erhöhten sich um TEUR 9.852 auf TEUR 237.769. Zudem besteht ein Kredit von TEUR 1.265 (Vorjahr TEUR 1.300) bei einer Versicherung. Die Mittelbereitstellung der Stadt Ingolstadt (einschl. Stiftungen und städtischer Unternehmen) erhöhte sich um TEUR 8.242 auf TEUR 61.463 und betrifft neben langfristigen städtischen Wohnungsbaudarlehen von TEUR 9.733 (Vorjahr TEUR 9.863) insbesondere die Aufstockung kurzfristiger Mittelgewährungen um TEUR 8.372 auf TEUR 51.730. Die langfristigen Darlehen beim Zweckverband MVA wurden um TEUR 397 auf TEUR 7.133 zurückgeführt.

Die Vorjahresverbindlichkeiten aus dem Kauf von Grundstücken stellten den Grunderwerb „Am Kreuzäcker, Unterhaunstadt“, dar. Der Kaufpreis wurde Anfang 2019 beglichen.

Ertragslage	2019	2018	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Miete für geförderte Wohnungen	16.185	16.032	153	1,0
Miete für preisfreie Wohnungen	14.926	14.458	468	3,2
Miete für Garagen und Abstellplätze	1.764	1.570	194	12,4
Miete für gewerbliche Einheiten/Sonstige	1.636	1.697	-61	3,6
Erlösschmälerungen (Leerstand w.g. Modernisierung)	-945	-607	-338	55,7
Nebenkostenerstattungen	13.394	12.909	485	3,8
Bestandsveränderung Betriebs- und Heizkosten	437	327	110	33,6
Erlöse aus Betreuungstätigkeit	111	503	-392	77,9
Sonstige Erlöse	223	181	42	23,2
Umsatzerlöse inkl. Bestandsveränderung	47.731	47.070	661	1,4
Aktivierete Eigenleistungen	1.998	1.747	251	14,4
Sonstige betriebliche Erträge	135	279	-144	51,6
Betriebsleistung	49.864	49.096	768	1,6
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-14.014	-13.532	-482	3,6
Instandhaltungskosten	-3.966	-3.678	-288	7,8
Personalaufwand	-9.371	-9.183	-188	2,0
Abschreibungen	-10.901	-10.856	-45	0,4
Verwaltungskosten	-2.354	-2.239	-115	5,1
Zinsergebnis	-4.286	-4.532	246	5,4
Betriebsergebnis	4.972	5.076	-104	2,0
Sondereffekte:				
Gewinne aus Immobilienverkäufen	6	452	-446	98,7
Zuschuss der Städtebauförderung f. Abbruchkosten	0	588	-588	100,0
Abbruchkosten	-168	-787	619	78,7
außerplanm. Abschreibungen f. nicht realisierte BV	0	-93	93	100,0
Ergebnis vor Steuern	4.810	5.236	-426	8,1
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-283	-204	-79	38,7
davon Gewerbesteuer	-135	-100	-35	35,0
Sonstige Steuern	-29	-24	-5	20,8
Jahresüberschuss	4.498	5.008	-510	10,2
Einstellungen in satzungsmäßige Rücklagen	-450	-501	51	10,2
Bilanzgewinn/Einstellung in Gewinnrücklagen	4.048	4.507	-459	10,2

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Wesentlichen durch Neubezüge sowie infolge von Mietpreiserhöhungen bei Bestandswohnungen erhöht. Die Erlöse aus Betreuungstätigkeiten sind aufgrund des Ende 2018 planmäßig ausgelaufenen Projekts „Soziale Stadt Augustinviertel und Konradviertel“ zurückgegangen.

Der Anstieg der aktivierten Eigenleistungen spiegelt insbesondere den hohen Einsatz der eigenen Architekten bei den Neubauvorhaben wider.

Die sonstigen betrieblichen Erträge des Vorjahres enthalten noch Kostenerstattungen für Sanierungsträgerleistungen in den Gebieten „Soziale Stadt Augustinviertel und Konradviertel“.

Das Instandhaltungsbudget wurde planmäßig in erhöhtem Umfang mit TEUR 3.966 ausgeschöpft.

Der Personalaufwand ist im Wesentlichen aufgrund tarifbedingter Entgeltsteigerungen auf TEUR 9.371 angewachsen.

Die Verwaltungskosten beinhalten vor allem Kosten der EDV und Öffentlichkeitsarbeit, Kfz- und Raumkosten, Fort- und Weiterbildungskosten sowie Sachversicherungskosten. Im Vorjahresvergleich gestiegene Kosten der Öffentlichkeitsarbeit sowie für Grundschuldbestellungs- und -löschungskosten werden geschmälert durch die entfallenden Aufwendungen für das Soziale Stadt Projekt.

Der Zinsaufwand reduziert sich trotz eines gestiegenen durchschnittlichen Kreditbestands aufgrund günstigerer Zwischen- und Refinanzierungskosten bei auslaufenden Zinsbindungen.

Das Betriebsergebnis liegt mit TEUR 4.972 auf Vorjahresniveau (TEUR 5.076). Als Sondereffekte wirken sich in 2019 der Verkaufsgewinn für ein Garagengrundstück (TEUR 6) sowie Abbruchkosten (TEUR 168) aus. Im Vorjahr konnte durch die Veräußerung des Objekts Goldknopfgasse 4 an die INKoBau KG ein Gewinn von TEUR 452 erzielt werden. Zudem wurde im Vorjahr ein Zuschuss aus der Städtebauförderung für Abbruchkosten (TEUR 588) vereinnahmt, dem Abbruchkosten in Höhe von TEUR 787 gegenüberstanden. Im Vorjahr fielen ferner außerplanmäßige Abschreibungen wegen nicht realisierbarer Bauprojekte (TEUR 93) an. Unter Berücksichtigung dieser Sondereffekte sowie der Steuerbelastung ergibt sich für 2019 ein Jahresüberschuss von TEUR 4.498, der um TEUR 510 unter dem Vorjahresergebnis liegt.

Kennzahlen langfristig		Prognose 2020	2019	2018	2017	2016	2015
Jahresergebnis	TEUR	3.900	4.498	5.008	5.189	3.583	2.784
Eigenkapitalrendite	%	3,9	4,6	5,4	5,9	4,3	3,5
Rendite auf Betriebsleistung	%	7,6	9,0	10,2	10,9	8,0	6,5
Wohnungsbestand	WE	7.323	7.252	7.161	7.172	7.016	6.812
Betriebsleistung	TEUR	51.398	49.864	49.096	47.752	44.617	42.551
Materialaufwandsquote*	%	37,9	36,1	35,1	33,4	35,6	37,2
Personalaufwandsquote	%	19,1	18,8	18,7	18,5	18,9	18,3
Mitarbeiter	VZÄ	150,0	145,5	148,8	147,1	145,9	138,8
Cashflow	TEUR	15.068	15.399	15.864	15.729	12.518	12.640
Investitionen	TEUR	46.603	39.008	26.593	25.840	46.054	26.386
Bilanzsumme	TEUR	452.922	417.487	398.021	387.217	370.948	338.145
Anlagenintensität	%	99,0	99,0	98,3	97,6	98,9	95,5
Eigenkapital	TEUR	103.226	99.326	94.828	89.821	84.632	81.049
Eigenkapitalquote	%	22,8	23,8	23,8	23,2	22,8	23,3
Kredite	TEUR	345.000	307.630	289.968	286.587	273.663	248.207

* Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (einschl. Instandhaltung)

Ausblick – Chancen und Risiken

Umfangreiche Neubautätigkeiten privater Bauherren sowie gewerblicher Bauträger führen wie in den Vorjahren zu einer Angebotsausweitung im exklusiven Wohneigentumsbereich. Hierbei ist aber auch die Verknappung von Bauland aufgrund fehlender Neubauf Flächen in Verbindung mit weiteren Preissteigerungen bei Grundstücken festzustellen. Daher liegt der Fokus des Neubauprogramms der GWG im Wesentlichen auf der Errichtung preisgünstiger, öffentlich geförderter Mietwohnungen in Mehrgeschossbauten. Die bisher umgesetzten Neubaumaßnahmen konnten bereits zu einer Entspannung des Ingolstädter Wohnungsmarkts beitragen.

Im Geschäftsjahr 2020 liegt der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit wie im Vorjahr auf der Fortführung der derzeit laufenden Bauvorhaben mit insgesamt 610 Wohneinheiten im Rahmen des „Sonderbauprogramms 1.0“. Bis Ende 2020 werden aus dem ersten Bauabschnitt der Fliederstraße 71 geförderte Wohnungen bezugsfertig sein. Das voraussichtliche Investitionsvolumen beläuft sich in 2020 voraussichtlich auf rd. 46,6 Mio. EUR.

Zur Unterstützung der langfristigen Wachstumsentwicklung der Region Ingolstadt wird die GWG auch nach Abschluss dieses aktuell geplanten Bauprogramms ihre kontinuierliche, bedarfsorientierte Neubauleistung fortsetzen. Dazu sollen im Zuge des „Sonderbauprogramms 2.0“ bis 2026 1.600 weitere preisgünstige Mietwohnungen errichtet werden.

Die GWG legt im Rahmen ihres nachhaltigen Handelns großen Wert darauf, die Aspekte der sozialen Verpflichtung mit den ökonomischen und ökologischen Erfordernissen sowie dem baukulturellen Auftrag in Einklang zu bringen.

Infolge der weiter guten Auslastung der potentiellen Auftragnehmer bestehen bei den Bauvorhaben Kosten- und Terminrisiken, die einer intensiven Beobachtung unterzogen werden. Zinsänderungsrisiken entfalten aufgrund des hohen Anteils der langfristigen Zinsfestschreibungen mittelfristig kaum Wirkung. Chancen aus der derzeit bestehenden Niedrigzinsphase können bei den erforderlichen Kreditaufnahmen für die Neubauten genutzt werden.

Die Gesellschaft erwartet mit kontinuierlicher Fertigstellung der Neubaumaßnahmen bei niedrigen Zinsen und einer weiterhin hohen Wohnungsnachfrage eine stetige Verbesserung der Ertragslage. Es wird ein jährlicher Gewinn in Höhe von 4 % des Eigenkapitals angestrebt, der zur Finanzierung der Bautätigkeit eingesetzt wird, um das Absinken der Eigenkapitalquote infolge des hohen Kapitalbedarfs zu begrenzen.

Finanzielle Verpflichtungen der Stadt Ingolstadt

Die Stadt Ingolstadt hat der GWG über die geleisteten Kapitaleinlagen sowie anteilige nicht ausgeschüttete Gewinne, insgesamt Eigenmittel von 74,8 Mio. EUR überlassen. Darüber hinaus gewährte die Stadt Ingolstadt der GWG Wohnungsbaudarlehen, die sich Ende 2019 auf TEUR 9.733 belaufen. Für Darlehen der GWG, die Ende 2019 noch mit TEUR 112 valutieren, hat die Stadt Ingolstadt Ausfallbürgschaften übernommen.