

BESCHLUSSVORLAGE V0657/21 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	14.07.2021	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Stadtrat	29.07.2021	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH - Ausübung Gesellschafterrechte
Jahresabschluss zum 31.12.2020
(Referent: Oberbürgermeister Dr. Scharpf)

Antrag:

Der Stadtrat der Stadt Ingolstadt genehmigt die folgende Beschlussfassung in der Gesellschafterversammlung der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH:

1. Der geprüfte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht wird in der vorliegenden Fassung festgestellt und genehmigt.
2. Der Bilanzgewinn in Höhe von EUR 3.627.454,07 wird den anderen Gewinnrücklagen zugeführt.
3. Der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung erteilt.
4. Jedem einzelnen Mitglied des Aufsichtsrats wird für das Geschäftsjahr 2020 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:

Die Geschäftsführung der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH hat zum 31.12.2020 den Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2020 mit einer Bilanzsumme von EUR 450.216.093,89 und einem Jahresüberschuss von EUR 4.030.504,52 aufgestellt sowie satzungsgemäß einen Anteil von 10 % (EUR 403.050,45) des Überschusses der satzungsmäßigen Rücklage zugeführt.

Die Prüfung des Jahresabschluss 2020 wurde von der RSV Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH, Ingolstadt, zum fünften Mal vorgenommen und am 27.05.2021 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

In seiner Sitzung vom 23.06.2021 hat der Aufsichtsrat der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH den Jahresabschluss zum 31.12.2020 geprüft und die im Antrag genannte Beschlussempfehlung an die Gesellschafterversammlung ausgesprochen. Vorbehaltlich der Zustimmung des Stadtrates der Stadt Ingolstadt hat die Gesellschafterversammlung der Beschlussempfehlung des Aufsichtsrates entsprochen.

Die folgenden Unterlagen

1. Bilanz zum 31.12.2020
2. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2020
3. Anhang
4. Lagebericht
5. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
6. Bericht des Aufsichtsrates

stehen im Ratsinformationssystem als pdf-Datei (Umfang 32 Seiten mit 1,6 MB) zur Verfügung.

Jahresabschluss 2020

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 2021	2020	2019	2018	2017	2016
Neubauvorhaben						
fertiggestellte Wohneinheiten	172	68	83	0	180	230
im Bau befindl. Wohneinheiten	240	412	480	563	83	180

Im Vorjahresvergleich ergibt sich eine Mehrung des Wohnungsbestandes der GWG um 42 Mietwohnungen auf insgesamt 7.294 Wohneinheiten, bedingt durch die planmäßige Bezugsfertigstellung von 68 öffentlich geförderten Wohnungen als Teilbezug der Fliederstraße. Gegenläufig wirkt sich insbesondere die Nutzungsänderung durch den Umbau von 24 Wohnungen in der Gustav-Adolf-Straße in einen Kindergarten aus. Zudem konnte in der Kurt-Huber-Straße ein weiteres Reihenhaus an den dortigen Mieter veräußert werden.

Leistungsdaten	2020	2019	Veränderung
Mietwohnungen	7.294	7.252	42
davon öffentlich gefördert	4.054	4.012	42
Wohnplätze für Studenten	26	26	0
gewerbliche Einheiten	88	86	2
Garagen und Tiefgaragenplätze	3.611	3.496	115
oberirdische Stellplätze	1.968	1.968	0
Gesamtmietfläche in qm	473.871	469.309	4.562
Durchschnittliche Wohnungsmiete EUR/qm/mtl.	5,86	5,70	0,16
Mietausfallquote %	2,17	2,43	-0,26
Leerstandsquote % (Abbruch, Sanierung)	0,79	1,07	-0,28
Fluktuationsquote %	5,54	4,63	0,91
Vorratsgrundstücksflächen in qm	35.415	57.915	-22.500
Betreuungstätigkeit - Verwaltungseinheiten	41	72	-31

Der Rückgang der Anzahl der betreuten Verwaltungseinheiten für Dritte ist auf die Übernahme der Betreuung durch private Hausverwaltungen in Abstimmung mit den Eigentümern zurückzuführen.

Vermögens- und Finanzlage

Nachfolgend wird die Zusammensetzung des Vermögens dargelegt, wobei in dieser betriebswirtschaftlichen Vermögensdarstellung die unter den Vorräten ausgewiesenen, abgegrenzten Mietnebenkosten von TEUR 11.022 (Vorjahr TEUR 10.878) von den in den Verbindlichkeiten enthaltenen, vereinnahmten Abschlagszahlungen von TEUR 13.435 (Vorjahr TEUR 12.970) abgesetzt wurden.

Vermögen	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Grundstücksvorräte	21.626	29.553	-7.927	26,8
Bebaute Grundstücke	63.311	54.839	8.472	15,4
Wohn- und Geschäftsbauten	300.434	299.232	1.202	0,4
Anlagen im Bau und geleistete Anzahlungen	47.652	27.623	20.029	72,5
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.814	1.745	69	4,0
Arbeitgeberdarlehen	127	169	-42	24,9
Anlagevermögen	434.964	413.161	21.803	5,3
Verkaufsobjekte	1.839	1.839	0	0,0
Vorräte, Forderungen und Abgrenzungen	1.413	1.394	19	1,4
Liquide Mittel	978	1.093	-115	10,5
Gesamtvermögen	439.194	417.487	21.707	5,2

Die Vermögensstruktur der GWG wird durch das langfristig gebundene Anlagevermögen geprägt und ist ein Abbild der hohen Investitionstätigkeit der Gesellschaft:

	Investitionen	Zuschüsse	Abgänge	Umbuchungen	Abschreibung	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Grundstücksvorräte	532	0	0	-8.459	0	-7.927
Bebaute Grundstücke	18	0	5	8.459	0	8.472
Wohn- und Geschäftsbauten	4.258	4.804	5	12.362	10.609	1.202
Anlagen im Bau / geleist. Anzahlungen	34.109	1.718	0	-12.362	0	20.029
Betriebs- und Geschäftsausstattung	617	0	24	0	524	69
Arbeitgeberdarlehen	22	0	64	0	0	-42
Veränderung Anlagevermögen	39.556	6.522	98	0	11.133	21.803

Neben den Investitionen (abzüglich erhaltener Zuschüsse) von TEUR 33.034 sind Abgänge (inkl. Rückzahlungen von Arbeitgeberdarlehen) von TEUR 98 sowie Abschreibungen von TEUR 11.133 zu verzeichnen, wodurch sich insgesamt ein Zuwachs von TEUR 21.803 beim langfristig gebundenen Anlagevermögen ergibt.

Die liquiden Mittel der GWG wurden zur Finanzierung der Investitionen abgebaut.

Die Finanzierung des Gesamtvermögens im Jahr 2020 ist wie folgt darzustellen:

Finanzierung	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	103.357	24%	99.327	24%	4.030	4,1
Langfristiges Fremdkapital (Restlaufzeit > 5 Jahre)	234.755	53%	225.137	54%	9.618	4,3
Mittelfristiges Fremdkapital (Restlaufzeit 1-5 Jahre)	29.537	7%	24.229	6%	5.308	21,9
im Folgejahr fällige Tilgungsraten der Bankkredite	6.280		5.975		305	5,1
Kurzfristige Tilgungsanteile anderer Geldgeber	55.487		52.296		3.191	6,1
Rückstellungen	1.078		2.157		- 1.079	50,0
Guthaben Mieter aus Nebenkosten	2.413		2.092		321	15,3
sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	6.287		6.274		13	0,2
Kurzfristiges Fremdkapital	71.545	16%	68.794	16%	2.751	4,0
Gesamtfinanzierung	439.194	100%	417.487	100%	21.707	5,2

Durch den erzielten Jahresüberschuss von TEUR 4.030 erhöhte sich das Eigenkapital auf TEUR 103.357.

Im Jahr 2020 waren Nettoneukreditaufnahmen in Höhe von TEUR 18.423 zur Finanzierung der Investitionen notwendig, sodass der Kreditbestand insgesamt auf TEUR 326.053 ansteigt. Die Bankverbindlichkeiten erhöhten sich dabei um TEUR 15.800 auf TEUR 253.569. Bei einer Versicherung besteht ferner ein Kredit von TEUR 1.231 (Vorjahr TEUR 1.265). Mit TEUR 64.520 stellt die Stadt Ingolstadt (einschl. Stiftungen und städtischer Unternehmen) im Vergleich zum Vorjahr TEUR 3.057 mehr Mittel bereit, was neben den langfristigen städtischen Wohnungsbaudarlehen von TEUR 9.602 (Vorjahr TEUR 9.733) insbesondere die Aufstockung kurzfristiger Mittelgewährungen um TEUR 3.188 auf TEUR 54.918 betrifft. Das langfristige Darlehen beim Zweckverband MVA wurde in Höhe von TEUR 400 auf TEUR 6.733 zurückgeführt.

Für bis zum Abschlussstichtag empfangene Lieferungen und Leistungen, für die bis zur Bilanzaufstellung noch keine Rechnungen vorlagen, war im Vorjahr ein hoher Rückstellungsbedarf für ausstehende Rechnungen erforderlich. Die Rückstellungen wurden im darauffolgenden Geschäftsjahr verbraucht und nur in geringem Umfang zum nächsten Stichtag neu gebildet.

Ertragslage	2020	2019	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Miete für geförderte Wohnungen	17.246	16.185	1.061	6,6
Miete für preisfreie Wohnungen	14.896	14.926	-30	0,2
Miete für Garagen und Abstellplätze	1.902	1.764	138	7,8
Miete für gewerbliche Einheiten/Sonstige	1.626	1.651	-25	1,5
Erlösschmälerungen (Leerstand w.g. Modernisierung)	-800	-945	145	15,3
Nebenkostenerstattungen	13.557	13.394	163	1,2
Bestandsveränderung Betriebs- und Heizkosten	144	437	-293	67,0
Erlöse aus Betreuungstätigkeit	61	111	-50	45,0
Sonstige Erlöse	158	208	-50	24,0
Umsatzerlöse inkl. Bestandsveränderung	48.790	47.731	1.059	2,2
Aktivierete Eigenleistungen	1.918	1.998	-80	4,0
Sonstige betriebliche Erträge	184	135	49	36,3
Betriebsleistung	50.892	49.864	1.028	2,1
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-14.047	-14.014	-33	0,2
Instandhaltungskosten	-4.588	-3.966	-622	15,7
Personalaufwand	-9.795	-9.371	-424	4,5
Abschreibungen	-11.132	-10.901	-231	2,1
Verwaltungskosten	-2.466	-2.206	-260	11,8
Zinsergebnis	-4.472	-4.434	-38	0,9
Betriebsergebnis	4.392	4.972	-580	11,7
Sondereffekte:				
Gewinne aus Immobilienverkäufen	104	6	98	>100
Aufwendungszuschuss für Garagenabbruch	58	0	58	>100
Abbruchkosten	-304	-168	-136	81,0
Ergebnis vor Steuern	4.250	4.810	-560	11,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-195	-283	88	31,1
davon Gew erbesteuer	-94	-135	41	30,4
Sonstige Steuern	-25	-29	4	13,8
Jahresüberschuss	4.030	4.498	-468	10,4
Einstellungen in satzungsmäßige Rücklagen	-403	-450	47	10,4
Bilanzgewinn/Einstellung in Gewinnrücklagen	3.627	4.048	-421	10,4

Auch in 2020 hat sich ein weiterer Anstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ergeben, der auf die Neubezüge des Geschäftsjahres, Ganzjahresauswirkungen der Neubezüge des Vorjahres, Mietanpassungen, Umlageerhöhungen und die Reduzierung der Erlösschmälerungen zurückzuführen ist. Die Erlöse aus Betreuungstätigkeiten reduzierten sich infolge des geringeren Betreuungsumfangs.

Die sonstigen betrieblichen Erträge fallen aufgrund von im Vorjahresvergleich höheren Eingängen aus bereits abgeschriebenen Forderungen von Heizkostenabrechnungen sowie durch ungeplante Anlagenverkäufe aus der Betriebs- und Geschäftsausstattung höher aus.

Die Instandhaltungsaufwendungen haben sich in Abarbeitung des langfristigen Instandhaltungsplans im Vorjahresvergleich erhöht.

Der Personalaufwand ist vor allem infolge tarifbedingter Entgeltsteigerungen sowie Stellenmehrung (+2,7 VZÄ) angestiegen.

Kosten der EDV und Öffentlichkeitsarbeit, Kfz- und Raumkosten, Fort- und Weiterbildungskosten sowie Sachversicherungskosten werden unter den Verwaltungskosten ausgewiesen. Der Anstieg um TEUR 260 resultiert zum einen aus um TEUR 129 höheren Raumkosten durch Umbauarbeiten im Verwaltungsgebäude der Gesellschaft und zum anderen aus dem um TEUR 137 höheren Wertkorrekturbedarf des Ansatzes der Forderungen.

Der Zinsaufwand liegt trotz des gestiegenen durchschnittlichen Kreditbestands aufgrund günstigerer Zwischen- und Refinanzierungskosten nahezu auf Vorjahresniveau.

Trotz der im Geschäftsjahr 2020 um TEUR 1.028 höheren Betriebsleistung liegt das Betriebsergebnis mit TEUR 4.392 um TEUR 580 unter dem Vorjahreswert. Ursächlich hierfür sind neben den investitionsbedingt um TEUR 231 gestiegenen Abschreibungen und dem um TEUR 622 höheren, genehmigten Instandhaltungsbudget ferner der um TEUR 424 gestiegene Personalaufwand sowie die um TEUR 260 erhöhten Verwaltungskosten.

Als begünstigende Sondereffekte wirken sich in 2020 der Verkaufsgewinn aus der Veräußerung eines Reihenhauses an der Kurt-Huber-Straße an den dortigen Mieter von TEUR 104 (Vorjahr Veräußerung Garagengrundstück zu TEUR 6) sowie ein Aufwendungszuschuss aus Städtebaufördermitteln von TEUR 58 für einen Garagenabbruch aus. Ergebnisbelastend wirken höhere Abbruchkosten von TEUR 304 (Vorjahr TEUR 168). Unter Berücksichtigung dieser Sondereffekte und der Steuerbelastung ergibt sich für 2020 ein Jahresüberschuss von TEUR 4.030, der um TEUR 468 unter dem Vorjahresergebnis liegt.

Kennzahlen langfristig		Prognose 2021	2020	2019	2018	2017	2016
Jahresergebnis	TEUR	4.398	4.030	4.498	5.008	5.189	3.583
Eigenkapitalrendite	%	4,2	4,0	4,6	5,4	5,9	4,3
Rendite auf Betriebsleistung	%	8,2	7,9	9,0	10,2	10,9	8,0
Wohnungsbestand	WE	7.466	7.294	7.252	7.161	7.172	7.016
Betriebsleistung	TEUR	53.766	50.892	49.864	49.096	47.752	44.617
Materialaufwandsquote*	%	37,6	36,6	36,1	35,1	33,4	35,6
Personalaufwandsquote	%	18,7	19,2	18,8	18,7	18,5	18,9
Mitarbeiter	VZÄ	152,5	148,2	145,5	148,8	147,1	145,9
Cashflow	TEUR	16.142	15.162	15.399	15.864	15.729	12.518
Investitionen	TEUR	39.887	39.556	38.958	26.593	25.840	46.054
Bilanzsumme	TEUR	469.601	439.194	417.487	398.021	387.217	370.948
Anlagenintensität	%	96,7	99,0	99,0	98,3	97,6	98,9
Eigenkapital	TEUR	107.755	103.357	99.327	94.828	89.821	84.632
Eigenkapitalquote	%	22,9	23,5	23,8	23,8	23,2	22,8
Kredite	TEUR	353.677	326.053	307.630	289.968	286.587	273.663

* Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (einschl. Instandhaltung)

Ausblick – Chancen und Risiken

Zwar ist es weiterhin Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der GWG, die hohe Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum mit einer Neubaustrategie und geplanten Bauprojekten zu befriedigen, jedoch ist im Geschäftsjahr 2020 ein leichter Rückgang der Neubautätigkeit privater Bauherren und gewerblicher Bauträger im exklusiven Wohnungseigentumsbereich, bedingt durch die wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie, zu beobachten, dessen zukünftige Auswirkung offen ist. 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.

Im Geschäftsjahr 2021 wird der Ausbau des Wohnraumangebots im preisgünstigen Mietsegment weiter fokussiert. So sollen die laufenden Bauvorhaben mit insgesamt 412 Wohnungen bis 2023 bezugsfertig gestellt werden. In 2021 sollen davon 172 neue Wohnungen bezogen werden. Darüber hinaus plant die GWG bis zum Jahr 2026 den Neubau von 442 weiteren Wohnungen. Das gesamte Investitionsvolumen 2021-2026 beläuft sich auf rd. 444 Mio. EUR, davon entfallen auf 2021 rd. 40 Mio. EUR.

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.

Für die zukünftigen Bauvorhaben ist insbesondere die Baupreissteigerung der Rohbaugewerke risikobehaftet, was über höhere Mieteinnahmen während des Bewirtschaftungszeitraums gedeckt werden soll. Gleichzeitig wird die GWG durch innovative Bauplanung, strategische Baukostensteuerung und den verstärkten Einsatz modularer bzw. serieller Bauweisen Maßnahmen ergreifen, um zukunftsweisende Ansätze zur Baukostendämpfung zu schaffen.

Es wird ein jährlicher Gewinn in Höhe von 4 % des Eigenkapitals angestrebt, der zur Finanzierung der Bautätigkeit eingesetzt wird, um das Abschmelzen der Eigenkapitalquote infolge des hohen Kapitalbedarfs zu begrenzen.

Finanzielle Verpflichtungen der Stadt Ingolstadt

Für die geleisteten Kapitaleinlagen sowie anteilige nicht ausgeschüttete Gewinne hat die Stadt Ingolstadt der GWG Eigenmittel in Höhe von 77,8 Mio. EUR überlassen. In Höhe von TEUR 9.602 zum Ende 2020 gewährt die Stadt Ingolstadt der GWG ferner Wohnungsbaudarlehen. Außerdem hat die Stadt Ingolstadt Ausfallbürgschaften für Darlehen der GWG übernommen, die Ende 2020 einen Wert von TEUR 88 aufweisen.