

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0488/22</b> 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	23.06.2022	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Stadtrat	26.07.2022	Entscheidung	

### Beratungsgegenstand

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH - Ausübung Gesellschafterrechte  
Jahresabschluss zum 31.12.2021  
(Referentin: Bürgermeisterin Dr. Deneke-Stoll)

### 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 2021 mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht wird in der vorliegenden Fassung festgestellt und genehmigt.
2. Der Bilanzgewinn in Höhe von EUR 4.258.985,44 wird den anderen Gewinnrücklagen zugeführt.
3. Der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung erteilt.
4. Jedem einzelnen Mitglied des Aufsichtsrats wird für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung erteilt.  
**Das einzelne Aufsichtsratsmitglied nimmt an Beratung und Abstimmung hinsichtlich seiner eigenen Entlastung nicht teil.**

gez.

Dr. Dorothea Deneke-Stoll  
Bürgermeisterin

## 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 31.12.2021 den Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2021 mit einer Bilanzsumme von EUR 470.625.450,03 und einem Jahresüberschuss von EUR 4.732.206,05 aufgestellt sowie satzungsgemäß einen Anteil von 10 % (EUR 473.220,61) des Jahresüberschusses der satzungsmäßigen Rücklage zugeführt.

Die Prüfung des Jahresabschluss 2021 wurde erstmalig durch den Verband der bayerischen Wohnungsbauunternehmen e.V., München, vorgenommen und am 08.06.2022 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

In seiner Sitzung vom 22.06.2022 hat der Aufsichtsrat der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH den Jahresabschluss zum 31.12.2021 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 31.12.2021
2. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021
3. Anhang
4. Lagebericht
5. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
6. Bericht des Aufsichtsrates

stehen im Ratsinformationssystem als pdf-Datei (Umfang 34 Seiten mit 1,8 MB) zur Verfügung.

## Jahresabschluss 2021

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.

### Vermögens- und Finanzlage

Nachfolgend wird die Zusammensetzung des Vermögens dargelegt, wobei in dieser betriebswirtschaftlichen Vermögensdarstellung die unter den Vorräten ausgewiesenen, abgegrenzten Mietnebenkosten von TEUR 11.848 (Vorjahr TEUR 11.022) von den in den Verbindlichkeiten enthaltenen, vereinnahmten Abschlagszahlungen von TEUR 13.922 (Vorjahr TEUR 13.435) abgesetzt wurden.

Vermögen	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Grundstücksvorräte	16.444	21.626	-5.182	24,0
Bebaute Grundstücke	68.527	63.311	5.216	8,2
Wohn- und Geschäftsbauten	322.076	300.434	21.642	7,2
Anlagen im Bau und geleistete Anzahlungen	46.047	47.652	-1.605	3,4
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.793	1.814	-21	1,2
Arbeitgeberdarlehen	120	127	-7	5,5
<b>Anlagevermögen</b>	<b>455.007</b>	<b>434.964</b>	<b>20.043</b>	<b>4,6</b>
Verkaufsobjekte	1.839	1.839	0	0,0
Vorräte, Forderungen und Abgrenzungen	1.172	1.413	-241	17,1
Liquide Mittel	759	978	-219	22,4
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>458.777</b>	<b>439.194</b>	<b>19.583</b>	<b>4,5</b>

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	25	0	0	-5.207	0	-5.182
Bebaute Grundstücke	9	0	0	5.207	0	5.216
Wohn- und Geschäftsbauten	7.245	3.422	0	29.009	11.190	21.642
Anlagen im Bau / geleist. Anzahlungen	29.106	1.702	0	-29.009	0	-1.605
Betriebs- und Geschäftsausstattung	533	0	7	0	547	-21
Arbeitgeberdarlehen	36	0	43	0	0	-7
<b>Veränderung Anlagevermögen</b>	<b>36.954</b>	<b>5.124</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>11.737</b>	<b>20.043</b>

Das langfristig gebundene Anlagevermögen erhöht sich investitionsbedingt um TEUR 20.043 auf TEUR 455.007. Den Investitionen von TEUR 36.954 stehen erhaltene Zuschüsse von TEUR 5.124, Abgänge zu Restbuchwerten (inkl. Rückzahlungen von Arbeitgeberdarlehen) von TEUR 50 sowie Abschreibungen von TEUR 11.737 gegenüber.

Zur Finanzierung der Investitionen wurden die liquiden Mittel der GWG abgebaut.

Das Gesamtvermögen ist wie folgt finanziert:

Finanzierung	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung	
	TEUR		TEUR		TEUR	%
<b>Eigenkapital</b>	<b>108.089</b>	<b>24%</b>	<b>103.357</b>	<b>24%</b>	<b>4.732</b>	<b>4,6</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b> (Restlaufzeit > 5 Jahre)	<b>231.515</b>	<b>50%</b>	<b>234.755</b>	<b>53%</b>	<b>- 3.240</b>	<b>1,4</b>
<b>Mittelfristiges Fremdkapital</b> (Restlaufzeit 1-5 Jahre)	<b>53.984</b>	<b>12%</b>	<b>29.537</b>	<b>7%</b>	<b>24.447</b>	<b>82,8</b>
im Folgejahr fällige Tilgungsraten der Bankkredite	8.622		6.280		2.342	37,3
Kurzfristige Tilgungsanteile anderer Geldgeber	45.945		55.487		- 9.542	17,2
Rückstellungen	3.724		1.078		2.646	>100
Guthaben Mieter aus Nebenkosten	2.074		2.413		- 339	14,0
sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	4.824		6.287		-1.463	23,3
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>65.189</b>	<b>14%</b>	<b>71.545</b>	<b>16%</b>	<b>- 6.356</b>	<b>8,9</b>
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>458.777</b>	<b>100%</b>	<b>439.194</b>	<b>100%</b>	<b>19.583</b>	<b>4,5</b>

Das Eigenkapital erhöht sich in Höhe des erzielten Jahresüberschusses um TEUR 4.732 auf TEUR 108.089.

Zur Finanzierung der Investitionen erfolgten in 2021 Nettoneukreditaufnahmen in Höhe von TEUR 14.007, sodass sich der Kreditbestand insgesamt auf TEUR 340.060 erhöht. Der Anstieg der Bankverbindlichkeiten beträgt dabei TEUR 24.123 auf TEUR 277.692. Bei einer Versicherung besteht ferner ein Kredit von TEUR 1.195 (Vorjahr TEUR 1.231). Die Mittelbereitstellung der Stadt Ingolstadt (einschl. Stiftungen) vermindert sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 9.677 auf TEUR 53.943 und betrifft neben den langfristigen städtischen Wohnungsbaudarlehen von TEUR 9.472 (Vorjahr TEUR 9.602) insbesondere die Zurückführung kurzfristiger Mittelgewährungen um TEUR 9.547 auf TEUR 44.471. Des Weiteren wurde das langfristige Darlehen beim Zweckverband MVA in Höhe von TEUR 403 auf TEUR 6.330 zurückgeführt. Die kurzfristige Kreditaufnahme bei der Digitales Gründerzentrum der Region Ingolstadt GmbH (brigk) beläuft sich unverändert auf TEUR 900.

Für bis zum Abschlussstichtag empfangene Lieferungen und Leistungen, für die bis zur Bilanzaufstellung noch keine Rechnungen vorlagen, war ein im Vorjahresvergleich höherer Rückstellungsbedarf für ausstehende Rechnungen erforderlich.

Der Rückgang der sonstigen Verbindlichkeiten und Abgrenzungen ist auf stichtagsbezogen geringere Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsleistungen zurückzuführen.

Ertragslage	2021	2020	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Miete für geförderte Wohnungen	18.403	17.246	1.157	6,7
Miete für preisfreie Wohnungen	15.501	14.896	605	4,1
Miete für Garagen und Abstellplätze	1.962	1.902	60	3,2
Miete für gewerbliche Einheiten/Sonstige	1.918	1.626	292	18,0
Erlösschmälerungen (Leerstand w.g. Modernisierung)	-995	-800	-195	24,4
Nebenkostenerstattungen	14.214	13.557	657	4,8
Bestandsveränderung Betriebs- und Heizkosten	826	144	682	>100
Erlöse aus Betreuungstätigkeit	31	61	-30	49,2
Sonstige Erlöse	125	158	-33	20,9
Umsatzerlöse inkl. Bestandsveränderung	51.985	48.790	3.195	6,5
Aktivierete Eigenleistungen	1.813	1.918	-105	5,5
Sonstige betriebliche Erträge	133	184	-51	27,7
<b>Betriebsleistung</b>	<b>53.931</b>	<b>50.892</b>	<b>3.039</b>	<b>6,0</b>
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-15.164	-14.047	-1.117	8,0
Instandhaltungskosten	-4.888	-4.588	-300	6,5
Personalaufwand	-10.152	-9.795	-357	3,6
Abschreibungen	-11.737	-11.132	-605	5,4
Verwaltungskosten	-2.490	-2.466	-24	1,0
Zinsergebnis	-4.439	-4.472	33	0,7
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>5.061</b>	<b>4.392</b>	<b>669</b>	<b>15,2</b>
Sondereffekte:				
Gewinne aus Grund-/ Immobilienverkäufen	27	104	-77	74,0
Aufwendungszuschuss für Garagenabbruch	0	58	-58	100,0
Abbruchkosten	0	-304	304	100,0
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>5.088</b>	<b>4.250</b>	<b>838</b>	<b>19,7</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-325	-195	-130	66,7
davon Gew erbesteuer	-155	-94	-61	64,9
Sonstige Steuern	-31	-25	-6	24,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4.732</b>	<b>4.030</b>	<b>702</b>	<b>17,4</b>
Einstellungen in satzungsmäßige Rücklagen	-473	-403	-70	17,4
<b>Bilanzgewinn/Einstellung in Gewinnrücklagen</b>	<b>4.259</b>	<b>3.627</b>	<b>632</b>	<b>17,4</b>

Der Anstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ist auf die Neubezüge des Geschäftsjahres, Mietanpassungen, Ganzjahresauswirkungen der Neubezüge und Mietanpassungen des Vorjahres sowie Umlageerhöhungen zurückzuführen. Die Erlöse aus Betreuungstätigkeiten vermindern sich infolge des erneut reduzierten Betreuungsumfangs.

Die sonstigen betrieblichen Erträge fallen im Wesentlichen durch im Vorjahresvergleich geringere Eingänge bereits abgeschriebener Forderungen niedriger aus.

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

Der Anstieg des Personalaufwands resultiert insbesondere aus tarifbedingten Entgeltsteigerungen sowie der Erhöhung der Beschäftigtenzahl um 2,2 VZÄ.

Unter den Verwaltungskosten werden im Wesentlichen Kosten der EDV und Öffentlichkeitsarbeit, Kfz- und Raumkosten, Fort- und Weiterbildungskosten sowie Sachversicherungskosten ausgewiesen, die in Summe auf Vorjahresniveau liegen. Höhere Kosten für Digitalisierung der Mieterakten werden nahezu kompensiert durch geringere Raumkosten, die im Vorjahr Umbauarbeiten des Verwaltungsgebäudes der Gesellschaft enthielten.

Der Zinsaufwand (einschl. Besicherungskosten) liegt trotz des gestiegenen durchschnittlichen Kreditbestands aufgrund günstiger Zwischen- und Refinanzierungskosten auf Vorjahresniveau.

Das Betriebsergebnis fällt mit TEUR 5.061 um TEUR 669 höher aus als im Vorjahr. Dies ist auf die höheren Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung zurückzuführen, die insbesondere den Anstieg der Abschreibungslasten sowie der Kosten für Instandhaltung und Personal ausgleichen können.

Als begünstigender Sondereffekt wirkt sich in 2021 der Gewinn aus dem Verkauf einer kleinen Grundstücksfläche von 59 qm an den Grundstücksnachbarn mit TEUR 27 aus. Im Vorjahr konnte aus der Veräußerung eines weiteren Reihenhauses an der Kurt-Huber-Straße an den dortigen Mieter ein Gewinn von TEUR 104 erzielt werden. Das Vorjahr war ferner begünstigt durch einen Aufwendungszuschuss von TEUR 58 für einen Garagenabbruch sowie belastet durch Abbruchkosten von TEUR 304. Unter Berücksichtigung dieser Sondereffekte und der Steuerbelastung ergibt sich ein Jahresüberschuss von TEUR 4.732, der das Vorjahresergebnis um TEUR 702 übertrifft.

<b>Leistungsdaten</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Veränderung</b>
Mietwohnungen	7.422	7.294	128
davon öffentlich gefördert	4.181	4.054	127
Wohnplätze für Studenten	26	26	0
gewerbliche Einheiten	96	88	8
Garagen und Tiefgaragenplätze	3.640	3.611	29
oberirdische Stellplätze	2.105	1.968	137
Gesamtmietfläche in qm	483.597	473.871	9.726
Durchschnittliche Wohnungsmiete EUR/qm/mtl.	6,13	5,86	0,27
Mietausfallquote %	2,60	2,17	0,43
Leerstandsquote % (Abbruch, Sanierung)	1,02	0,79	0,23
Fluktuationsquote %	5,39	5,54	-0,15
Vorratsgrundstücksflächen in qm	26.087	35.415	-9.328
Betreuungstätigkeit - Verwaltungseinheiten	41	41	0

Der Wohnungsbestand der GWG erhöht sich in 2021 um 128 Mietwohnungen auf insgesamt 7.422 Wohneinheiten (WE). Dies resultiert aus den Teilbezugsfertigstellungen der Neubaumaßnahmen Fliederstraße (55 WE) und Am Kreuzäcker (29 WE) sowie dem vollständigen Bezug der Stinnesstraße (44 WE). Da eine Wohnung der Goethestr. 111 von öffentlich gefördert in den preisfreien Bereich umgegliedert wurde, hat sich die Anzahl der freifinanzierten Wohnungen entsprechend erhöht und bei den geförderten Wohnungen dementsprechend reduziert.

<b>Bauleistung Neubauvorhaben</b>	<b>Prognose 2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
fertiggestellte Wohneinheiten	123	128	68	83	0
im Bau befindl. Wohneinheiten	161	284	412	480	563

<b>Kennzahlen langfristig</b>		<b>Prognose 2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Jahresergebnis	TEUR	4.667	4.732	4.030	4.498	5.008	5.189
Eigenkapitalrendite	%	4,2	4,5	4,0	4,6	5,4	5,9
Rendite auf Betriebsleistung	%	8,2	8,8	7,9	9,0	10,2	10,9
Wohnungsbestand	WE	7.545	7.422	7.294	7.252	7.161	7.172
Betriebsleistung	TEUR	56.863	53.931	50.892	49.864	49.096	47.752
Materialaufwandsquote*	%	37,8	37,2	36,6	36,1	35,1	33,4
Personalaufwandsquote	%	18,4	18,8	19,2	18,8	18,7	18,5
Mitarbeiter	VZÄ	156,9	150,4	148,2	145,5	148,8	147,1
Cashflow	TEUR	17.337	16.469	15.162	15.399	15.864	15.729
Investitionen	TEUR	31.882	36.954	39.556	38.958	26.593	25.840
Bilanzsumme	TEUR	473.810	458.777	439.194	417.487	398.021	387.217
Anlagenintensität	%	99,2	99,2	99,0	99,0	98,3	97,6
Eigenkapital	TEUR	112.756	108.089	103.357	99.327	94.828	89.821
Eigenkapitalquote	%	23,8	23,6	23,5	23,8	23,8	23,2
Kredite	TEUR	357.100	340.060	326.053	307.630	289.968	286.587

\* Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (einschl. Instandhaltung)

## **Ausblick – Chancen und Risiken**

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. Als herausfordernd für die künftigen Bauvorhaben stellen sich derzeit insbesondere die Baupreissteigerungen sowie Lieferengpässe für Material dar. Aufgrund dessen gilt es, alle Rahmenbedingungen kontinuierlich zu analysieren, um größtmögliche Flexibilität zu wahren und einzelne Projekt ggf. auf die aktuelle Marktsituation abstimmen zu können. Dabei wird die GWG auch durch innovative Bauplanung, strategische Baukostensteuerung und den verstärkten Einsatz modularer bzw. serieller Bauweisen Gegenmaßnahmen ergreifen.

In 2022 wird die Bautätigkeit bei 284 öffentlich geförderten Wohnungen fortgeführt und davon 123 Wohneinheiten bezugsfertig gestellt. Weitere rd. 400 Wohnungen befindet sich derzeit in der Planungsphase. Für 2022 wird ein Investitionsvolumen von 31,9 Mio. EUR prognostiziert.

Satzungsgemäß ist eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals sicherzustellen, die 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 81,4 Mio. EUR überlassen. Ferner gewährt die Stadt Ingolstadt der GWG Wohnungsbaudarlehen in Höhe von TEUR 9.472 zum Ende 2021. Außerdem hat die Stadt Ingolstadt Ausfallbürgschaften für Darlehen der GWG übernommen, die Ende 2021 einen Wert von TEUR 64 aufweisen.

