

BESCHLUSSVORLAGE V0475/24 öffentlich	Referat	OB
	Amt	Beteiligungsmanagement
	Kostenstelle (UA)	800900
	Amtsleiter/in	Steinherr, Andrea
	Telefon	3 05-1270
	Telefax	3 05-1279
	E-Mail	beteiligungsmanagement@ingolstadt.de
Datum	20.06.2024	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Stadtrat	23.07.2024	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH;
Ausübung Gesellschafterrechte zum Jahresabschluss zum 31.12.2023
(Referentin: Bürgermeisterin Dr. Deneke-Stoll)

Antrag:

Der Stadtrat der Stadt Ingolstadt genehmigt die unter Vorbehalt erfolgte Stimmrechtsausübung in der Gesellschafterversammlung der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH vom 25.06.2024:

1. Der geprüfte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht wird in der vorliegenden Fassung festgestellt und genehmigt.
2. Der Bilanzgewinn in Höhe von EUR 4.348.267,07 wird den anderen Gewinnrücklagen zugeführt.
3. Der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung erteilt.
4. Jedem einzelnen Mitglied des Aufsichtsrats wird für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung erteilt.
Das einzelne Aufsichtsratsmitglied nimmt an Beratung und Abstimmung hinsichtlich seiner eigenen Entlastung nicht teil.

gez.

Dr. Dorothea Deneke-Stoll
Bürgermeisterin
Aufsichtsratsvorsitzende der
Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

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:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Bürgerbeteiligung:**Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt:** ja nein**Kurzvortrag:**

Die Geschäftsführung der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH hat zum 31.12.2023 den Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2023 mit einer Bilanzsumme von EUR 501.366.049,44 und einem Jahresüberschuss von EUR 4.831.407,86 aufgestellt sowie satzungsgemäß einen Anteil von 10 % (EUR 483.140,79) des Jahresüberschusses der satzungsmäßigen Rücklage zugeführt.

Die Prüfung des Jahresabschluss 2023 wurde durch den Verband der bayerischen Wohnungsunternehmen e.V., München, vorgenommen und am 11. Juni 2024 der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

In seiner Sitzung vom 25.06.2024 hat der Aufsichtsrat der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH den Jahresabschluss zum 31.12.2023 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 **Anlagen** Jahresabschluss mit Lagebericht 2023 und Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers sowie Bericht des Aufsichtsrats sind im Ratsinformationssystem abrufbar.

Jahresabschluss 2023

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 14.299 (Vorjahr TEUR 12.209) von den in den Verbindlichkeiten enthaltenen, vereinnahmten Abschlagszahlungen von TEUR 15.551 (Vorjahr TEUR 14.657) abgesetzt wurden.

Vermögen	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Grundstücksvorräte	14.578	14.837	-259	1,7
Bebaute Grundstücke	71.579	70.413	1.166	1,7
Wohn- und Geschäftsbauten	377.634	343.251	34.383	10,0
Anlagen im Bau	16.858	39.793	-22.935	57,6
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.995	1.737	258	14,9
Arbeitgeberdarlehen	116	87	29	33,3
Anlagevermögen	482.760	470.118	12.642	2,7
Verkaufsobjekte	1.811	1.839	-28	1,5
Vorräte, Forderungen und Abgrenzungen	1.441	1.348	93	6,9
Liquide Mittel	1.055	1.877	-822	43,8
Gesamtvermögen	487.067	475.182	11.885	2,5

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	1.264	0	0	-1.523	0	-259
Bebaute Grundstücke	15	0	372	1.523	0	1.166
Wohn- und Geschäftsbauten	20.263	1.378	880	29.247	12.869	34.383
Anlagen im Bau	7.904	0	0	-29.247	1.592	-22.935
Betriebs- und Geschäftsausstattung	841	0	56	0	527	258
Arbeitgeberdarlehen	69		40	0	0	29
Veränderung Anlagevermögen	30.356	1.378	1.348	0	14.988	12.642

Infolge der getätigten Investitionen erhöht sich das langfristig gebundene Anlagevermögen weiter um TEUR 12.642 auf TEUR 482.760. Dabei stehen den Investitionen von TEUR 30.356 erhaltene Zuschüsse von TEUR 1.378, Abgänge zu Restbuchwerten (inkl. Rückzahlungen von Arbeitgeberdarlehen) von TEUR 1.348 sowie Abschreibungen von TEUR 14.988 gegenüber.

Die liquiden Mittel haben sich stichtagsbezogen um TEUR 822 auf TEUR 1.055 vermindert.

Das Gesamtvermögen ist wie folgt finanziert:

Finanzierung	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung	
	TEUR		TEUR		TEUR	%
Stammkapital	41.820		41.820		0	0,0
Nennbetrag eigener Anteile	-11.491		-11.491		0	0,0
Ausgegebenes Kapital	30.329		30.329		0	0,0
Gewinnrücklagen	83.215		78.258		4.957	6,3
Bilanzgewinn	4.348		4.474		-126	-2,8
Eigenkapital	117.892	24%	113.061	24%	4.831	4,3
Langfristiges Fremdkapital (Restlaufzeit > 5 Jahre)	281.589	58%	284.638	60%	- 3.049	1,1
Mittelfristiges Fremdkapital (Restlaufzeit 1-5 Jahre)	30.329	6%	29.637	6%	692	2,3
im Folgejahr fällige Tilgungsraten der Bankkredite	10.900		10.165		735	7,2
Kurzfristige Tilgungsanteile anderer Geldgeber	34.307		25.753		8.554	33,2
Rückstellungen	4.105		4.614		- 509	11,0
Guthaben Mieter aus Nebenkosten	1.252		2.448		- 1.196	48,9
sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	6.693		4.866		1.827	37,5
Kurzfristiges Fremdkapital	57.257	12%	47.846	10%	9.411	19,7
Gesamtfinanzierung	487.067	100%	475.182	100%	11.885	2,5

Das Eigenkapital erhöht sich um den erzielten Jahresüberschusses von TEUR 4.831 auf TEUR 117.892.

Zur Finanzierung der Investitionen erfolgten in 2023 Nettoneukreditaufnahmen in Höhe von TEUR 6.932, sodass sich der Kreditbestand zum Stichtag insgesamt auf TEUR 357.119 erhöht. Davon entfallen TEUR 41.504 auf die Mittelbereitstellung der Stadt Ingolstadt (einschl. Stiftungen), die um TEUR 11.080 über dem Vorjahreswert liegt, und neben den langfristigen städtischen Wohnungsbaudarlehen von TEUR 9.210 (Vorjahr TEUR 9.341) insbesondere die Aufstockung kurzfristiger Mittelgewährungen um TEUR 11.211 auf TEUR 32.294 betrifft. Ferner bestehen Kredite bei Versicherungen, die um TEUR 1.785 auf TEUR 4.637 aufgestockt wurden. Die Bankverbindlichkeiten wurden hingegen um TEUR 2.821 auf TEUR 304.114 zurückgeführt. Des Weiteren wurde das langfristige Darlehen beim Zweckverband MVA um TEUR 409 auf TEUR 5.514 getilgt. Auch der Kredit bei der Heilig-Geist-Spital Stiftung reduzierte sich um TEUR 2.703 auf TEUR 1.350.

Der Rückgang der Rückstellungen ist im Wesentlichen auf einen im Vorjahresvergleich geringeren Rückstellungsbedarf für ausstehende Rechnungen zurückzuführen.

Die Guthaben der Mieter aus den geleisteten Nebenkostenvorauszahlungen, gekürzt um die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten, liegen zum Stichtag unter den Vorjahreswerten.

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten sind höhere Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten, die aus zum Bilanzstichtag höheren unbezahlten Rechnungen für Betriebskosten und Heizkosten resultieren. Darüber hinaus sind höhere Verbindlichkeiten aus Gewerbesteuern ausgewiesen.

Ertragslage	2023	2022	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Miete für geförderte Wohnungen	21.796	19.852	1.944	9,8
Miete für preisfreie Wohnungen	16.264	15.847	417	2,6
Miete für Garagen und Abstellplätze	2.105	2.051	54	2,6
Miete für gewerbliche Einheiten/Sonstige	2.173	2.052	121	5,9
Erlösschmälerungen (Leerstand w.g. Modernisierung)	-1.226	-956	-270	28,2
Nebenkostenerstattungen	16.415	15.210	1.205	7,9
Bestandsveränderung Betriebs- und Heizkosten	2.091	360	1.731	>100
Erlöse aus Betreuungstätigkeit	31	26	5	19,2
Sonstige Erlöse	378	218	160	73,4
Umsatzerlöse inkl. Bestandsveränderung	60.027	54.660	5.367	9,8
Aktivierete Eigenleistungen	1.957	1.674	283	16,9
Sonstige betriebliche Erträge	304	188	116	61,7
Betriebsleistung	62.288	56.522	5.766	10,2
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-18.605	-15.650	-2.955	18,9
Instandhaltungskosten	-5.080	-5.442	362	6,7
Personalaufwand	-11.338	-10.464	-874	8,4
Abschreibungen Anlagevermögen	-13.396	-12.486	-910	7,3
Abschreibung fiduz. Treuhandvermögen	-28	0	-28	>100
Verwaltungskosten	-2.962	-2.680	-282	10,5
Zinsergebnis	-5.674	-4.596	-1.078	23,5
Betriebsergebnis	5.205	5.204	1	0,0
Sondereffekte:				
Gewinne aus Grund-/ Immobilienverkäufen	1.812	449	1.363	>100
außerplanmäßige Abschreibung Planungskosten	-1.592	0	-1.592	>100
Ergebnis vor Steuern	5.425	5.653	-228	4,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-576	-660	84	12,7
davon Gewerbesteuer	-456	-472	16	3,4
Sonstige Steuern	-18	-22	4	18,2
Jahresüberschuss	4.831	4.971	-140	2,8
Einstellungen in satzungsmäßige Rücklagen	-483	-497	14	2,8
Bilanzgewinn/Einstellung in Gewinnrücklagen	4.348	4.474	-126	2,8

Neubezüge des Geschäftsjahres, Mietanpassungen, Ganzjahresauswirkungen der Neubezüge und Mietanpassungen des Vorjahres tragen zu einem Anstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung bei.

Den Umlageerträgen aus den Nebenkostenabrechnungen der Betriebs- und Heizkosten einschließlich deren Bestandsveränderungen stehen unten den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung entsprechende Gegenpositionen gegenüber.

Die Instandhaltungsaufwendungen betreffen mit TEUR 1.458 Schönheitsreparaturen und laufende Wohnungsreparaturen sowie mit TEUR 718 Badsanierungen. Bei den Großreparaturen entfallen TEUR 1.201 auf die Haustechnik sowie TEUR 1.563 auf größere Reparaturarbeiten an den Gebäuden. Darüber hinaus wurden TEUR 140 für die Außenanlagen ausgegeben.

Die zum Vorjahr höheren Personalkosten sind größtenteils auf Neueinstellungen des Vorjahres, des Geschäftsjahres (+ 3,4 VZÄ), Entgeltsteigerungen sowie Tarifierungsanpassungen zurückzuführen.

Die planmäßigen Abschreibungen auf das Anlagevermögen erhöhen sich investitionsbedingt.

Unter den Verwaltungskosten werden im Wesentlichen Kosten der EDV und Öffentlichkeitsarbeit, Kfz- und Raumkosten, Fort- / Weiterbildungskosten sowie Sachversicherungskosten ausgewiesen. Vor allem höhere Kosten für EDV, Abschreibungen auf Forderungen sowie für freiwillige soziale Leistungen führen zu dem Mehraufwand im Vergleich zum Vorjahr. Gegenläufig wirken im Vorjahresvergleich geringere Kosten für Weiterbildung, Öffentlichkeitsarbeit und Raumkosten.

Der Anstieg des Zinsaufwands ist auf die Neubautätigkeit und der daraus resultierenden Kreditmitteldneuevaluierung zurückzuführen. Darüber hinaus wirken steigende Zinssätze im kurzfristigen Zwischenfinanzierungsbereich ergebnisbelastend.

Im Geschäftsjahr konnte aus dem bestandsbereinigenden Verkauf von Immobilien ein Gewinn von TEUR 1.812 (Vorjahr TEUR 449) realisiert werden. Ergebnisbelastend wirken sich außerplanmäßige Abschreibungen von TEUR 1.592 auf Planungskosten aus für nicht bzw. geändert durchführbare Projekte.

Unter Berücksichtigung der Sondereffekte und der Steuerbelastung ergibt sich ein Jahresüberschuss von TEUR 4.831, der um TEUR 140 unter dem Vorjahresergebnis liegt.

Leistungsdaten	2023	2022	Veränderung
Mietwohnungen	7.697	7.543	154
davon öffentlich gefördert	4.451	4.304	147
Wohnplätze für Studenten	26	26	0
gewerbliche Einheiten	104	99	5
Garagen und Tiefgaragenplätze	3.842	3.817	25
oberirdische Stellplätze	2.140	2.153	-13
Gesamtmietfläche in qm	502.109	492.543	9.566
Durchschnittliche Wohnungsmiete EUR/qm/mtl.	6,57	6,28	0,29
Leerstandsquote % (Abbruch, Sanierung)	1,29	0,79	0,50
Fluktuationsquote %	4,27	5,12	-0,85
Vorratsgrundstücksflächen in qm	23.395	24.075	-680
Betreuungstätigkeit - Verwaltungseinheiten	46	46	0

Der Wohnungsbestand der GWG erhöht sich zum 31.12.2023 um 154 Mietwohnungen auf insgesamt 7.697 Wohneinheiten (WE). Die Neubaumaßnahme Stargarder Straße (161 WE) wurde in 2023 bezugsfertig gestellt. Bestandsmindernd wirkt sich der bestandsbereinigende Verkauf von 7 WE aus.

Bauleistung	Prognose 2024	2023	2022	2021	2020
Neubauvorhaben					
fertiggestellte Wohneinheiten	0	161	123	128	68
im Bau befindl. Wohneinheiten	220	205	161	284	412

Kennzahlen langfristig		Plan 2024	2023	2022	2021	2020	2019
Jahresergebnis	TEUR	4.961	4.831	4.971	4.732	4.030	4.498
Eigenkapitalrendite	%	4,1	4,2	4,5	4,5	4,0	4,6
Rendite auf Betriebsleistung	%	7,5	7,8	8,8	8,8	7,9	9,0
Wohnungsbestand	WE	7.697	7.697	7.543	7.422	7.294	7.252
Betriebsleistung	TEUR	66.312	62.288	56.522	53.931	50.892	49.864
Materialaufwandsquote*	%	37,9	38,0	37,3	37,2	36,6	36,1
Personalaufwandsquote	%	18,0	18,2	18,5	18,8	19,2	18,8
Mitarbeiter	VZÄ	162,2	157,6	154,2	150,4	148,2	145,5
Cashflow	TEUR	19.457	18.227	17.457	16.469	15.162	15.399
Investitionen	TEUR	40.000	30.356	31.743	36.954	39.556	38.958
Bilanzsumme	TEUR	510.256	487.067	475.182	458.777	439.194	417.487
Anlagenintensität	%	99,2	99,1	98,9	99,2	99,0	99,0
Eigenkapital	TEUR	122.853	117.892	113.061	108.089	103.357	99.327
Eigenkapitalquote	%	24,1	24,2	23,8	23,6	23,5	23,8
Kredite	TEUR	379.000	357.119	350.187	340.060	326.053	307.630

* Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (einschl. Instandhaltung)

Ausblick – Chancen und Risiken

Die GWG verfolgt seit ihrer Gründung die Zielsetzung, die Aspekte der sozialen Verpflichtung mit den ökonomischen und ökologischen Erfordernissen sowie dem baukulturellen Auftrag im Sinne einer nachhaltigen Handlungsweise in Einklang zu bringen. Alle Rahmenbedingungen, insbesondere Baupreis- und Zinsentwicklungen sowie die öffentlichen Förderangebote werden kontinuierlich analysiert, um größtmögliche Flexibilität zu wahren und einzelne Projekt ggf. auf die aktuelle Marktsituation abstimmen zu können.

Nach der Bezugfertigstellung von 161 Wohnungen an der Stargarder Straße in 2023 wird in 2024 der Bau von 205 öffentlich geförderten Wohneinheiten an der Stinnesstraße fortgeführt und bei weiteren 15 öffentlich geförderten Wohneinheiten in Friedrichshofen die Bautätigkeit begonnen. Weitere rd. 250 Wohnungen befinden sich derzeit in der Planungsphase. Für 2024 wird ein Investitionsvolumen von rd. 40 Mio. EUR prognostiziert.

In 2023 wurde ein mehrjähriger Klima- / Dekarbonisierungsfahrplan des gesamten Gebäudebestandes der GWG erarbeitet mit dem Ziel der Verringerung des CO₂-Ausstoßes bis 2035 um 85 %. Die Maßnahmen können teilweise durch öffentliche Förderprogramme sowie Modernisierungsumlagen finanziert werden. Die erste Bestandssanierung ist in der Fontanestraße vorgesehen; unter anderem ist der Heizungsanschluss an die Fernwärme vorgesehen. Derzeit werden die förderfähigen Kosten und die sich daraus ergebende Zuschusshöhe mit den Fördermittelgebern abgestimmt.

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 88,9 Mio. EUR überlassen. Ferner gewährt die Stadt Ingolstadt der GWG Wohnungsbaudarlehen in Höhe von TEUR 9.210 zum Ende 2023. Außerdem hat die Stadt Ingolstadt Ausfallbürgschaften für Darlehen der GWG übernommen, die Ende 2023 einen Wert von TEUR 13 aufweisen.