

BESCHLUSSVORLAGE V0596/19 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	03.07.2019	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Stadtrat	25.07.2019	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH; Ausübung Gesellschafterrechte
Jahresabschluss zum 31.12.2018
(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 2018 mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht wird in der vorliegenden Fassung festgestellt und genehmigt.
2. Der Bilanzgewinn in Höhe von EUR 4.507.095,65 wird den anderen Gewinnrücklagen zugeführt.
3. Der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung erteilt.
4. Jedem einzelnen Mitglied des Aufsichtsrats wird für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung erteilt.
Das einzelne Aufsichtsratsmitglied nimmt an Beratung und Abstimmung hinsichtlich seiner eigenen Entlastung nicht teil.
5. Dem satzungsinterpretierenden Beschluss zur Konkretisierung der Bereitstellung des öffentlichen Teils des genehmigten Aufsichtsratsprotokolls an Stadtratsmitglieder sowie der Beschlussausfertigungen wird zugestimmt.

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:

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

Kurzvortrag:

Der von der Geschäftsführung der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH aufgestellte Jahresabschluss weist zum 31.12.2018 eine Bilanzsumme von EUR 408.460.973,12 und einen Jahresüberschuss für 2018 von EUR 5.007.884,06 aus, von dem satzungsgemäß 10 % (EUR 500.788,41) der Rücklage zugeführt wurden.

Der Jahresabschluss 2018 wurde zum dritten Mal von der RSV Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH, Ingolstadt, geprüft und am 24.05.2019 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH hat in seiner Sitzung vom 26.06.2019 den Jahresabschluss zum 31.12.2018 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 31.12.2018
2. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2018
3. Anhang
4. Lagebericht
5. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
6. Bericht des Aufsichtsrates

stehen im Ratsinformationssystem als pdf-Datei (Umfang 29 Seiten mit 2 MB) zur Verfügung.

Der Bereitstellung der Protokolle öffentlicher Aufsichtsratssitzungen an die Stadtratsmitglieder wird zugestimmt, sodass diese nach Genehmigung durch den Aufsichtsrat über das Ratsinformationssystem der Stadt Ingolstadt online zugänglich gemacht werden. Ferner werden die Beschlussausfertigungen der öffentlichen Sitzungen der Öffentlichkeit über das Ratsinformationssystem der Stadt Ingolstadt zur Verfügung gestellt.

Jahresabschluss 2018

Bauleistung	Prognose 2019	2018	2017	2016	2015
Neubauvorhaben					
fertiggestellte Wohneinheiten	83	0	180	230	0
im Bau befindl. Wohneinheiten	750	800	83	180	286

Im Vorjahresvergleich reduzierte sich der Wohnungsbestand der GWG um 11 Mietwohnungen auf insgesamt 7.161 Wohneinheiten, da planmäßig keine Wohnungen bezugsfertig gestellt wurden. Bestandsmindernd wirkt sich im Wesentlichen der Verkauf eines Objektes mit 8 Wohnungen (Goldknopfgasse 4) aus. Der Schwerpunkt im Geschäftsjahr lag neben der Errichtung einer Kita sowie eines Parkhauses auf dem Erwerb weiterer Grundstücksflächen sowie dem Baubeginn bei 800 Wohneinheiten.

Leistungsdaten	2018	2017	Veränderung
Mietwohnungen	7.161	7.172	-11
davon öffentlich gefördert	3.933	3.933	0
Wohnplätze für Studenten	26	26	0
gewerbliche Einheiten	88	87	1
Garagen und Tiefgaragenplätze	3.364	3.190	174
oberirdische Stellplätze	1.944	1.986	-42
Gesamtmietfläche in qm	465.419	465.098	321
Durchschnittliche Wohnungsmiete EUR/qm/mtl.	5,65	5,45	0,20
Mietausfallquote %	1,86	2,29	-0,43
Leerstandsquote % (Abbruch, Sanierung)	0,56	1,00	-0,44
Fluktuationsquote %	4,88	4,35	0,53
Vorratsgrundstücksflächen in qm	50.979	39.446	11.533
Betreuungstätigkeit - Verwaltungseinheiten	72	72	0

Das Vermögen setzte sich wie folgt zusammen, wobei in dieser betriebswirtschaftlichen Vermögensdarstellung die abgegrenzten Mietnebenkosten von TEUR 10.440 (Vorjahr TEUR 10.113) – ausgewiesen unter den Vorräten – von den in den Verbindlichkeiten enthaltenen vereinnahmten Abschlagszahlungen von TEUR 12.773 (Vorjahr TEUR 12.455) abgesetzt wurden.

Vermögen	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Grundstücksvorräte	22.350	13.237	9.113	68,8
Bebaute Grundstücke	54.771	54.490	281	0,5
Wohn- und Geschäftsbauten	292.863	300.302	-7.439	2,5
Anlagen im Bau und geleistete Anzahlungen	19.121	7.635	11.486	>100
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.979	2.190	-211	9,6
Arbeitgeberdarlehen	212	194	18	9,3
Anlagevermögen	391.296	378.048	13.248	3,5
Verkaufsobjekte	1.839	1.839	0	0,0
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	878	0	878	>100
ausstehender Zuschuss Städtebauförderung	588	0	588	>100
Vorräte, Forderungen und Abgrenzungen	1.272	1.398	-126	9,0
Liquide Mittel	2.148	5.932	-3.784	63,8
Gesamtvermögen	398.021	387.217	10.804	2,8

Die Vermögensstruktur wird vom langfristig gebundenen Anlagevermögen geprägt, welches die weiterhin hohe Investitionstätigkeit der Gesellschaft widerspiegelt:

	Investitionen	Zuschüsse	Abgänge	Umbuchungen	Abschreibung	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Grundstücksvorräte	9.513	0	0	-400	0	9.113
Bebaute Grundstücke	39	0	158	400	0	281
Wohn- und Geschäftsbauten	3.448	998	294	754	10.349	-7.439
Anlagen im Bau / geleist. Anzahlungen	13.156	823	93	-754	0	11.486
Betriebs- und Geschäftsausstattung	338	22	20	0	507	-211
Arbeitgeberdarlehen	99	0	81	0	0	18
Veränderung Anlagevermögen	26.593	1.843	646	0	10.856	13.248

Den Investitionen (abzüglich erhaltener Zuschüsse) von TEUR 24.750 stehen Abgänge (inkl. Rückzahlungen von Arbeitgeberdarlehen) von TEUR 646 sowie Abschreibungen von TEUR 10.856 gegenüber, sodass sich insgesamt ein Vermögenszuwachs beim langfristig gebundenen Anlagevermögen von TEUR 13.248 ergibt.

Das kurzfristige Vermögen beinhaltet Forderungen aus dem Verkauf des Objekts Goldknopfgasse 4 an die INKoBau KG sowie einen ausstehenden Zuschuss der Städtebauförderung für Abbruchmaßnahmen. Zur Finanzierung der Investitionen wurden die Liquiditätsbestände abgebaut.

Das Gesamtvermögen ist wie folgt finanziert:

Finanzierung	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung	
	TEUR		TEUR		TEUR	%
Eigenkapital	94.829	24%	89.821	23%	5.008	5,6
Langfristiges Fremdkapital (Restlaufzeit > 5 Jahre)	217.368	55%	214.183	55%	3.185	1,5
Mittelfristiges Fremdkapital (Restlaufzeit 1-5 Jahre)	23.096	6%	22.033	6%	1.063	4,8
im Folgejahr fällige Tilgungsraten der Bankkredite	5.606		5.031		575	11,4
Kurzfristige Tilgungsanteile anderer Geldgeber	43.920		45.382		- 1.462	3,2
Rückstellungen	1.406		3.356		- 1.950	58,1
Guthaben Mieter aus Nebenkosten	2.980		2.765		215	7,8
Verbindlichkeiten aus dem Kauf von Grundstücken	3.771		0		3.771	>100
sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	5.045		4.646		399	8,6
Kurzfristiges Fremdkapital	62.728	15%	61.180	16%	1.548	2,5
Gesamtfinanzierung	398.021	100%	387.217	100%	10.804	2,8

Das Eigenkapital erhöht sich durch den erwirtschafteten Jahresüberschuss von TEUR 5.008 auf TEUR 94.829.

Zur Finanzierung der Investitionen wurde eine Nettoneukreditaufnahme von TEUR 3.381 erforderlich, sodass der Kreditbestand auf TEUR 289.968 anstieg. Die Bankverbindlichkeiten erhöhten sich um TEUR 4.705 auf TEUR 227.917. Zudem wurde ein Kredit von TEUR 1.300 bei einer Versicherung aufgenommen. Die Mittelbereitstellung der Stadt Ingolstadt (einschl. Stiftungen) wurde um TEUR 2.230 auf TEUR 53.221 verringert und betrifft neben langfristigen Wohnungsbaudarlehen von TEUR 10.481 (Vorjahr TEUR 10.611) v.a. die Rückführung kurzfristiger Mittelgewährungen um TEUR 2.100 auf TEUR 42.740. Die langfristigen Darlehen beim Zweckverband MVA wurden um TEUR 394 auf TEUR 7.530 zurückgeführt.

Die Rückstellungen des Vorjahres enthielten noch hohe ausstehende Rechnungen für bis zum Stichtag empfangene Lieferungen und Leistungen (TEUR 2.059), die sich zum Ende des Berichtsjahrs nur auf TEUR 188 belaufen

Die Verbindlichkeiten aus dem Kauf von Grundstücken stellen den Erwerb von Grundstücksflächen „Am Kreuzäcker, Unterhaunstadt“ dar. Der Kaufpreis wurde Anfang 2019 beglichen.

Ertragslage	2018	2017	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Miete für geförderte Wohnungen	16.032	15.471	561	3,6
Miete für preisfreie Wohnungen	14.458	13.545	913	6,7
Miete für Garagen und Abstellplätze	1.570	1.450	120	8,3
Miete für gewerbliche Einheiten/Sonstige	1.697	1.588	109	6,9
Erlösschmälerungen (Leerstand w.g. Modernisierung)	-607	-771	164	21,3
Nebenkostenerstattungen	12.909	12.448	461	3,7
Bestandsveränderung Betriebs- und Heizkosten	327	329	-2	0,6
Erlöse aus Betreuungstätigkeit	503	502	1	0,2
Sonstige Erlöse	181	145	36	24,8
Umsatzerlöse inkl. Bestandsveränderung	47.070	44.707	2.363	5,3
Aktivierete Eigenleistungen	1.747	1.990	-243	12,2
Sonstige betriebliche Erträge	1.319	1.055	264	25,0
Betriebsleistung	50.136	47.752	2.384	5,0
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-13.532	-12.969	-563	4,3
Instandhaltungskosten	-3.678	-2.995	-683	22,8
Personalaufwand	-9.183	-8.849	-334	3,8
Abschreibungen	-10.856	-10.540	-316	3,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.119	-2.442	-677	27,7
Zinsergebnis	-4.532	-4.558	26	0,6
Ergebnis vor Steuern	5.236	5.399	-163	3,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-204	-189	-15	7,9
Sonstige Steuern	-24	-21	-3	14,3
Jahresüberschuss	5.008	5.189	-181	3,5
Einstellungen in satzungsmäßige Rücklagen	-501	-519	18	3,5
Bilanzgewinn/Einstellung in Gewinnrücklagen	4.507	4.670	-163	3,5

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen im Vorjahresvergleich insbesondere durch die Ganzjahresauswirkung der Neubezüge des Vorjahres sowie infolge von Mietpreiserhöhungen bei Bestandswohnungen an.

Die aktivierten Eigenleistungen liegen etwas unter dem Vorjahreswert; spiegeln aber dennoch den hohen Einsatz der eigenen Architekten bei den Neubauvorhaben wider.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind insbesondere Verkaufsgewinne aus Bestandsabgängen in Höhe von TEUR 452 (Vorjahr TEUR 852) für das Objekt Goldknopfgasse 4 sowie ein Zuschuss aus der Städtebauförderung für Abbruchkosten (TEUR 588) enthalten. Hinzu kommen Kostenerstattungen für Sanierungsträgerleistungen in den Gebieten „Soziale Stadt Augustinviertel und Konradviertel“ von TEUR 108 (Vorjahr TEUR 127).

Der Anstieg der Instandhaltungskosten ist vor allem auf die im Berichtsjahr durchgeführten Erneuerungen von drei Heizungsanlagen und drei Aufzugsanlagen sowie die vermehrte Instandsetzung von Bädern im Zuge der Wiedervermietung zurückzuführen.

Der Personalaufwand ist aufgrund tarifbedingter Entgeltsteigerungen sowie dem Aufbau von Personalkapazitäten im Berichtsjahr um 1,7 VZÄ angestiegen. Die Vergütung des Geschäftsführers betrug in 2018 TEUR 148.

Die höheren Abschreibungen resultieren aus dem Substanzzuwachs durch die Neubautätigkeit.

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist vor allem auf im Vorjahresvergleich höhere Abbruchkosten und Anlagenabgangsverluste von TEUR 927 (TEUR 213) zurückzuführen. Ferner sind in dieser Position im Wesentlichen Kosten der EDV und Öffentlichkeitsarbeit, Kfz- und Raumkosten, Fort- und Weiterbildungskosten sowie Sachversicherungskosten enthalten.

Trotz eines gestiegenen durchschnittlichen Kreditbestands nahm der Zinsaufwand erneut aufgrund des günstigen Zinsniveaus sowie durch günstigere Umschuldungen bei auslaufenden Zinsbindungen ab.

Mit TEUR 5.008 liegt der Jahresüberschuss 2018 um TEUR 181 über dem Vorjahresergebnis. Als Sondereffekte wirken sich in 2018 insbesondere Verkaufsgewinne aus Anlageverkäufen mit TEUR 452 (Vorjahr TEUR 852) sowie ein vereinnahmter Zuschuss für Abbruchkosten mit TEUR 588 aus; demgegenüber standen Abbruchkosten in Höhe von TEUR 787 (Vorjahr TEUR 191) sowie Abgangsverluste bzw. im Vorjahr außerplanmäßige Abschreibungen wegen nicht realisierbarer Bauprojekte mit TEUR 93 (Vorjahr TEUR 145). Bereinigt um diese Sondereffekte liegt das Ergebnis 2018 in Höhe von TEUR 4.848 weiterhin über dem bereinigten Vorjahresergebnis (TEUR 4.672.)

Kennzahlen langfristig		Prognose 2019	2018	2017	2016	2015	2014
Jahresergebnis	TEUR	4.427	5.008	5.189	3.583	2.784	2.851
Eigenkapitalrendite	%	4,6	5,4	5,9	4,3	3,5	3,7
Rendite auf Betriebsleistung	%	8,9	10,0	10,9	8,0	6,5	7,2
Wohnungsbestand	WE	7.252	7.161	7.172	7.016	6.812	6.816
Betriebsleistung	TEUR	49.844	50.136	47.752	44.617	42.551	39.529
Materialaufwandsquote*	%	36,4	34,3	33,4	35,6	37,2	34,0
Personalaufwandsquote	%	19,1	18,3	18,5	18,9	18,3	18,6
Mitarbeiter	VZÄ	146,1	148,8	147,1	145,9	138,8	136,3
Cashflow	TEUR	15.333	15.864	15.729	12.518	12.640	10.938
Investitionen	TEUR	43.471	26.593	25.840	46.054	26.386	25.848
Bilanzsumme	TEUR	430.586	398.021	387.217	370.948	338.145	322.016
Anlagenintensität	%	98,4	98,3	97,6	98,9	95,5	95,4
Eigenkapital	TEUR	99.256	94.829	89.821	84.632	81.049	78.265
Eigenkapitalquote	%	23,1	23,8	23,2	22,8	23,3	23,7
Kredite	TEUR	322.271	289.968	286.587	273.663	248.207	233.892

* Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (einschl. Instandhaltung)

Ausblick – Chancen und Risiken

Die Nachfrage nach Mietwohnungen, insbesondere im preisgünstigen Segment, ist auf dem Ingolstädter Wohnungsmarkt nach wie vor sehr groß. Die Zielsetzung der GWG ist daher weiterhin eine zukunftsorientierte Bestandsbewirtschaftung für ein gutes, sicheres und preisgünstiges Wohnen in Ingolstadt.

In 2019 wird die im Vorjahr bei acht Baumaßnahmen mit zusammen 800 Wohneinheiten begonnene Bautätigkeit fortgeführt sowie davon zwei Baumaßnahmen mit zusammen 83 geförderten Wohnungen bis Dezember 2019 bezugsfertig gestellt. Zudem ist bei weiteren 33 Wohneinheiten der Baubeginn vorgesehen. Das voraussichtliche Investitionsvolumen für 2019 beläuft sich insgesamt auf rd. 43,5 Mio. EUR.

Mit Bezugsfertigkeit der vorgenannten, dann noch in Bau befindlichen 750 Wohneinheiten wird das „Sonderbauprogramm 1.0“ bis 2022 erfolgreich umgesetzt sein. Um die langfristige Wachstumsentwicklung der Region Ingolstadt zu unterstützen, wird die GWG auch nach Abschluss dieses aktuell geplanten Bauprogramms ihre kontinuierliche, bedarfsorientierte Neubaulistung fortsetzen. Dazu sollen im Zuge des „Sonderbauprogramms 2.0“ bis 2026 insgesamt rund 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 baukulturellem 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 71,4 Mio. EUR überlassen. Darüber hinaus gewährte die Stadt Ingolstadt der GWG Wohnungsbaudarlehen, die sich Ende 2018 auf TEUR 9.863 belaufen. Für Darlehen der GWG, die Ende 2018 noch mit TEUR 135 valutieren, hat die Stadt Ingolstadt Ausfallbürgschaften übernommen.