

BESCHLUSSVORLAGE V0598/15 öffentlich	Referat	Referat OB
	Amt	Beteiligungsmanagement
	Kostenstelle (UA)	0390
	Amtsleiter/in	Steinherr, Andrea
	Telefon	3 05-12 70
	Telefax	3 05-12 79
	E-Mail	beteiligungsmanagement@ingolstadt.de
Datum	16.07.2015	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Stadtrat	30.07.2015	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH - Ausübung Gesellschafterrechte
Jahresabschluss zum 31.12.2014
(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 2014 mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht wird in der vorliegenden Fassung festgestellt und genehmigt.
2. Der Bilanzgewinn in Höhe von EUR 2.565.573,08 wird den anderen Gewinnrücklagen zugeführt.
3. Der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2014 Entlastung erteilt.
4. Jedem einzelnen Mitglied des Aufsichtsrats wird für das Geschäftsjahr 2014 Entlastung erteilt. **Das einzelne Aufsichtsratsmitglied nimmt an Beratung und Abstimmung hinsichtlich seiner eigenen Entlastung nicht teil.**

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:

Kurzvortrag:

Der von der Geschäftsführung aufgestellte Jahresabschluss mit einer Bilanzsumme zum 31.12.2014 von EUR 330.746.828,38 und einem Jahresüberschuss für 2014 von EUR 2.850.636,76 wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KT Kastl & Teschke GmbH & Co. KG, Ingolstadt, geprüft und am 18.05.2015 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH hat in seiner Sitzung vom 24.06.2015 den Jahresabschluss zum 31.12.2014 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.

Folgende Unterlagen

1. Bilanz zum 31.12.2014
 2. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2014 – 31.12.2014
 3. Anhang
 4. Lagebericht
 5. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
 6. Bericht des Aufsichtsrates
- stehen im Ratsinformationssystem als pdf-Datei (Umfang 29 Seiten, 3,7 MB) zur Verfügung.

Das Vermögen der GWG setzte sich wie folgt zusammen, wobei in dieser betriebswirtschaftlichen Vermögensdarstellung die abgegrenzten Mietnebenkosten von TEUR 8.731 (Vorjahr TEUR 8.879) – ausgewiesen unter den Vorräten – von den in den Verbindlichkeiten enthaltenen vereinnahmten Abschlagszahlungen von TEUR 11.240 (Vorjahr TEUR 10.775) abgesetzt wurden.

Vermögen	31.12.2014	31.12.2013	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Grundstücksvorräte	359	1.899	-1.540	81,1
Bebaute Grundstücke	41.257	39.313	1.944	4,9
Wohn- und Geschäftsbauten	246.563	223.282	23.281	10,4
Anlagen im Bau und geleistete Anzahlungen	25.837	30.829	-4.992	16,2
Bauvorbereitungskosten	163	2.523	-2.360	93,5
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.054	971	83	8,5
Arbeitgeberdarlehen	233	304	-71	23,4
Anlagevermögen	315.466	299.121	16.345	5,5
Verkaufsobjekte	1.839	1.839	0	0,0
Vorräte, Forderungen und Abgrenzungen	1.595	1.882	-287	15,2
Liquide Mittel	3.116	976	2.140	>100
Gesamtvermögen	322.016	303.818	18.198	6,0

Die Vermögensstruktur wird durch das langfristig gebundene Anlagevermögen geprägt, das infolge der hohen Investitionstätigkeit um 5,5 % angewachsen ist.

	Investitionen	Zuschüsse	Abgänge	Umbuchungen	Abschreibung	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Grundstücksvorräte	0	0	0	-1.540	0	-1.540
Bebaute Grundstücke	1.333	0	183	794	0	1.944
Wohn- und Geschäftsbauten	13.581	324	722	18.494	7.748	23.281
Anlagen im Bau / geleist. Anzahlungen	10.441	0	95	-15.338	0	-4.992
Bauvorbereitungskosten	50	0	0	-2.410	0	-2.360
Betriebs- und Geschäftsausstattung	422	0	0	0	339	83
Arbeitgeberdarlehen	20	0	91	0	0	-71
Veränderung Anlagevermögen	25.847	324	1.091	0	8.087	16.345

Die Investitionen (abzüglich erhaltener Zuschüsse) von TEUR 25.523, die im Vergleich zum Vorjahr um 6,9 % gesteigert wurden, sind mehr als dreimal so hoch wie die Abschreibungen von TEUR 8.087. Unter Einbeziehung der Abgänge (inkl. Rückzahlungen Arbeitgeberdarlehen) von TEUR 1.091 ergibt sich somit insgesamt ein Vermögenszuwachs beim langfristig gebundenen Anlagevermögen von TEUR 16.345.

Finanziert wird das Gesamtvermögen wie folgt:

Finanzierung	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	78.265	24%	75.414	25%	2.851	3,8
Langfristiges Fremdkapital (Restlaufzeit > 5 Jahre)	182.353	57%	177.937	59%	4.416	2,5
Mittelfristiges Fremdkapital (Restlaufzeit 1-5 Jahre)	21.720	7%	27.600	9%	- 5.880	-21,3
Im Folgejahr fällige Tilgungsraten der Bankkredite	4.934		4.727		207	4,4
Kurzfristige Tilgungsanteile anderer Geldgeber	24.930		9.544		15.386	161,2
Rückstellungen	1.674		1.259		415	33,0
sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	8.140		7.337		803	10,9
Kurzfristiges Fremdkapital	39.678	12%	22.867	8%	16.811	73,5
Gesamtfinanzierung	322.016	100%	303.818	100%	18.198	6,0

Das Eigenkapital stieg infolge des erwirtschafteten Jahresüberschusses um TEUR 2.851 an. Zur Finanzierung der Investitionen wurde in 2014 eine Nettoneukreditaufnahme von TEUR 14.133 erforderlich. Der Kreditbestand stieg damit auf TEUR 233.892. Bei Banken werden TEUR 198.056 beansprucht. Die bei der Stadt Ingolstadt und der Zweckverband Müllverwertungsanlage Ingolstadt aufgenommenen Wohnungsbaudarlehen belaufen sich auf TEUR 11.056 und TEUR 9.780. Daneben haben die Stadt Ingolstadt und der Zweckverband Müllverwertungsanlage kurzfristige Zwischenfinanzierungskredite in Höhe von TEUR 12.000 und TEUR 3.000 zur Verfügung gestellt.

Gewinn- und Verlustrechnung	2014	2013	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Miete für Wohnungen	23.784	22.443	1.341	6,0
Miete für Garagen und Abstellplätze	1.227	1.170	57	4,9
Miete für gewerbliche Einheiten/Sonstige	944	824	120	14,6
Erlösschmälerungen (Leerstand w.g. Modernisierung)	-501	-315	-186	59,0
Nebenkostenerstattungen	11.780	11.793	-13	0,1
Bestandsveränderung Betriebs- und Heizkosten	-148	426	-574	>100
Erlöse aus Betreuungstätigkeit	559	544	15	2,8
Sonstige Erlöse	191	234	-43	18,4
Umsatzerlöse inkl. Bestandsveränderung	37.836	37.119	717	1,9
Aktivierte Eigenleistungen	1.243	1.005	238	23,7
Sonstige betriebliche Erträge	450	403	47	11,7
Betriebsleistung	39.529	38.527	1.002	2,6
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-13.434	-13.822	388	2,8
Personalaufwand	-7.344	-6.810	-534	7,8
Abschreibungen	-8.087	-7.336	-751	10,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.874	-1.749	-125	7,1
Zinsergebnis	-4.988	-4.849	-139	2,9
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3.802	3.961	-159	4,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-14	-12	-2	16,7
Sonstige Steuern	-937	-933	-4	0,4
Jahresüberschuss	2.851	3.016	-165	5,5
Einstellungen in satzungsmäßige Rücklagen	-285	-302	17	5,6
Bilanzgewinn/Einstellung in Gewinnrücklagen	2.566	2.714	-148	5,5

Der Anstieg der Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus höheren Mieterlösen, die sowohl begründet sind durch Neubezüge fertiggestellter Wohnungen als auch durch Mietpreisanpassungen bei Bestandswohnungen. Dem stehen zum Teil entgegen niedrigere Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen, die sich auch in geringeren Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung niederschlagen.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen ist ein Buchgewinn aus dem Verkauf des Wohngebäudes Griesbadgasse 23 in Höhe von TEUR 105 enthalten.

Der Rückgang der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung ist insbesondere auf witterungsbedingt um TEUR 606 gesunkenen Heizkosten zurückzuführen. Gegenläufig wirken sich v.a. die um TEUR 164 angestiegenen Kosten für bezogene Leistungen der Instandhaltung aus.

Die Personalkosten sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 534 auf TEUR 7.344 angestiegen. Dies beruht im Wesentlichen auf dem um 3,7 Vollzeitäquivalente höheren durchschnittlichen

Personalbestand während des Geschäftsjahres sowie den Tarifsteigerungen.

Die Abschreibungen erhöhten sich investitionsbedingt und durch ein ursprünglich mit Abbruchabsicht erworbenes Gebäude, das im Rahmen einer fünfjährigen Zwischennutzung als Unterkunft für Asylbewerber ertüchtigt wurde.

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 125 im Vergleich zum Vorjahr ist vor allem auf höhere Rechtsberatungskosten infolge von Rechtsstreitigkeiten sowie auf Kosten für den Einsatz von Trainees zurückzuführen.

Unter den Ertragsteuern ist die Gewerbesteuer 2014 erfasst. Körperschaftsteuer fällt aufgrund bestehender steuerlicher Verlustvorträge nicht an. Die sonstigen Steuern betreffen im Wesentlichen umlagefähige Grundsteuer.

Insgesamt liegt das Jahresergebnis 2014 in Höhe von TEUR 2.851 trotz einer im Vergleich zum Vorjahr wesentlich höheren Betriebsleistung vor allem bedingt durch wesentlich gestiegene Personalkosten um insgesamt TEUR 165 unter Vorjahresniveau.

Leistungsdaten	2014	2013	Veränderung
Mietwohnungen	6.816	6.638	178
davon öffentlich gefördert	3.742	3.614	128
Wohnplätze für Studenten	26	26	0
gewerbliche Einheiten	67	61	6
Garagen und Tiefgaragenplätze	2.898	2.768	130
oberirdische Stellplätze	2.031	1.970	61
Gesamtmietfläche in qm	436.341	424.693	11.648
Wohnungsmiete EUR/qm/mtl.	4,72	4,50	0,22
Mietausfallquote %	1,75	1,37	0,38
Leerstandsquote % (Abbruch, Sanierung)	0,63	0,33	0,30
Fluktuationsquote (%)	5,60	5,27	0,33
Vorratsgrundstücksflächen qm	1.588	7.094	-5.506
Betreuungstätigkeit - Verwaltungseinheiten	66	173	-107
verwaltete Eigentumswohnungen	32	145	-113
Mietwohnungsverwaltung f. Dritte	33	27	6
Verwaltung v. Treuhandvermögen	1	1	0

Der Wohnungsbestand hat sich mit 6.816 Wohneinheiten im Vergleich zum Vorjahr um 178 Wohnungen erhöht. Durch Neubau und Zuerwerb wurden 191 Wohnungen hinzugewonnen. Dem gegenüber steht die Bestandsminderung durch Nutzungsänderung bzw. Zusammenlegung von 7 Wohneinheiten sowie den Verkauf von 6 Wohneinheiten in der Griesbadgasse 23.

Bauleistung	2014	2013	Veränderung
Neubauvorhaben			
fertiggestellte Wohneinheiten	152	48	104
im Bau befindl. Wohneinheiten	298	423	-125
Modernisierungs- u. Wertverbesserungsmaßnahmen			
im Bau befindl. Wohneinheiten	37	37	0
Leerstand Wohnungseinheiten wg. Sanierung	36	22	14

Kennzahlen langfristig		Plan 2015	2014	2013	2012	2011	2010
Jahresergebnis	TEUR	3.184	2.851	3.016	3.258	1.342	1.512
Eigenkapitalrendite	%	4,0	3,7	4,1	4,6	2,0	2,3
Rendite auf die Betriebsleistung	%	7,8	7,2	7,8	8,7	3,7	4,3
Betriebsleistung	TEUR	41.051	39.529	38.527	37.628	36.139	35.153
Materialaufwandsquote*	%	33,1	34,0	35,9	34,6	38,9	40,8
Personalaufwandsquote	%	18,9	18,6	17,7	17,2	17,8	17,7
Mitarbeiter	VZÄ	141,1	136,3	132,6	129,4	128,3	127,2
Cashflow	TEUR	11.803	10.938	10.352	10.533	7.854	6.898
Investitionen	TEUR	39.257	25.848	25.328	24.709	21.910	20.351
Bilanzsumme	TEUR	356.995	330.747	312.697	295.348	278.092	264.475
Anlagenintensität	%	96,3	95,4	95,7	95,7	95,7	95,4
Eigenkapital	TEUR	81.491	78.265	75.414	72.398	69.140	67.799
Eigenkapitalquote	%	22,8	23,7	24,1	24,5	24,9	25,6
Kredite	TEUR	257.740	233.892	219.759	206.362	192.143	179.805

* Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Ausblick

Zukünftig wird die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt die in 2013 eingeschlagene verstärkte Ausrichtung im Tätigkeitsbereich Mietwohnungsneubau noch stärker als bisher forcieren. Insgesamt plant das Unternehmen neben den konkret geplanten bzw. bereits im Bau befindlichen 550 Wohnungsneubauten weitere rund 350 Neubauwohnungen bis 2020 zu errichten, sowohl im öffentlich geförderten als auch im freifinanzierten Bereich. Im Zeitraum 2015 bis 2018 sind hierfür Investitionen von rund 81 Mio. EUR angesetzt.

Mit kontinuierlicher Fertigstellung der Neubaumaßnahmen erwartet die Gesellschaft bei niedrigen Zinsen und einer weiterhin hohen Wohnungsnachfrage eine stetige Verbesserung der Ertragslage. Die Überschüsse werden zur Finanzierung der umfangreichen Neubautätigkeit eingesetzt.