

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0588/23</b> öffentlich	Referat	OB
	Amt	Beteiligungsmanagement
	Kostenstelle (UA)	800900
	Amtsleiter/in	Steinherr, Andrea
	Telefon	3 05-12 70
	Telefax	3 05-12 79
	E-Mail	beteiligungsmanagement@ingolstadt.de
Datum	28.06.2023	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Stadtrat	25.07.2023	Entscheidung	

### Beratungsgegenstand

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH;  
Ausübung Gesellschafterrechte zum Jahresabschluss zum 31.12.2022  
(Referentin: Bürgermeisterin Dr. Deneke-Stoll)

### Antrag:

Der Stadtrat der Stadt Ingolstadt genehmigt die folgende Beschlussfassung in der Gesellschafterversammlung der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH vom 29.06.2023:

1. Der geprüfte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht wird in der vorliegenden Fassung festgestellt und genehmigt.
2. Der Bilanzgewinn in Höhe von EUR 4.474.296,01 wird den anderen Gewinnrücklagen zugeführt.
3. Der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung erteilt.
4. Jedem einzelnen Mitglied des Aufsichtsrats wird für das Geschäftsjahr 2022 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:
<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.		

**Nachhaltigkeitseinschätzung:**

**Wurde eine Nachhaltigkeitseinschätzung durchgeführt:**  ja  nein  
Wenn nein, bitte Ausnahme kurz darstellen und begründen

finanzwirtschaftlicher Beschluss

**Kurzvortrag:**

Die Geschäftsführung der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH hat zum 31.12.2022 den Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2022 mit einer Bilanzsumme von EUR 487.391.434,23 und einem Jahresüberschuss von EUR 4.971.440,02 aufgestellt sowie satzungsgemäß einen Anteil von 10 % (EUR 497.144,01) des Jahresüberschusses der satzungsmäßigen Rücklage zugeführt.

Die Prüfung des Jahresabschluss 2022 wurde durch den Verband der bayerischen Wohnungsbauunternehmen e.V., München, vorgenommen und am 14.06.2023 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

In seiner Sitzung vom 29.06.2023 hat der Aufsichtsrat der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH den Jahresabschluss zum 31.12.2022 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 2022 und Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers sowie Bericht des Aufsichtsrates sind im Ratsinformationssystem abrufbar.

## Jahresabschluss 2022

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 12.209 (Vorjahr TEUR 11.848) von den in den Verbindlichkeiten enthaltenen, vereinnahmten Abschlagszahlungen von TEUR 14.657 (Vorjahr TEUR 13.922) abgesetzt wurden.

Vermögen	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Grundstücksvorräte	14.837	16.444	-1.607	9,8
Bebaute Grundstücke	70.413	68.527	1.886	2,8
Wohn- und Geschäftsbauten	343.251	322.076	21.175	6,6
Anlagen im Bau	39.793	46.047	-6.254	13,6
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.737	1.793	-56	3,1
Arbeitgeberdarlehen	87	120	-33	27,5
<b>Anlagevermögen</b>	<b>470.118</b>	<b>455.007</b>	<b>15.111</b>	<b>3,3</b>
Verkaufsobjekte	1.839	1.839	0	0,0
Vorräte, Forderungen und Abgrenzungen	1.348	1.172	176	15,0
Liquide Mittel	1.877	759	1.118	>100
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>475.182</b>	<b>458.777</b>	<b>16.405</b>	<b>3,6</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	215	0	0	-1.822	0	-1.607
Bebaute Grundstücke	80	0	16	1.822	0	1.886
Wohn- und Geschäftsbauten	13.819	2.524	1	21.865	11.984	21.175
Anlagen im Bau	17.172	1.489	72	-21.865	0	-6.254
Betriebs- und Geschäftsausstattung	446	0	0	0	502	-56
Arbeitgeberdarlehen	11	0	44	0	0	-33
<b>Veränderung Anlagevermögen</b>	<b>31.743</b>	<b>4.013</b>	<b>133</b>	<b>0</b>	<b>12.486</b>	<b>15.111</b>

Das langfristig gebundene Anlagevermögen erhöht sich investitionsbedingt um TEUR 15.111 auf TEUR 470.118. Den Investitionen von TEUR 31.743 stehen erhaltene Zuschüsse von TEUR 4.013, Abgänge zu Restbuchwerten (inkl. Rückzahlungen von Arbeitgeberdarlehen) von TEUR 133 sowie Abschreibungen von TEUR 12.486 gegenüber.

Die liquiden Mittel haben sich stichtagsbezogen auf TEUR 1.877 erhöht.

Das Gesamtvermögen ist wie folgt finanziert:

Finanzierung	31.12.2022		31.12.2021		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	78.257		73.501		4.756	6,5
Bilanzgewinn	4.474		4.259		215	5,0
<b>Eigenkapital</b>	<b>113.060</b>	<b>24%</b>	<b>108.089</b>	<b>24%</b>	<b>4.971</b>	<b>4,6</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b> (Restlaufzeit > 5 Jahre)	<b>284.638</b>	<b>60%</b>	<b>231.515</b>	<b>50%</b>	<b>53.123</b>	<b>22,9</b>
<b>Mittelfristiges Fremdkapital</b> (Restlaufzeit 1-5 Jahre)	<b>29.637</b>	<b>6%</b>	<b>53.984</b>	<b>12%</b>	<b>- 24.347</b>	<b>45,1</b>
im Folgejahr fällige Tilgungsraten der Bankkredite	7.465		8.622		- 1.157	13,4
Kurzfristige Tilgungsanteile anderer Geldgeber	28.453		45.945		- 17.492	38,1
Rückstellungen	4.614		3.724		890	23,9
Guthaben Mieter aus Nebenkosten	2.448		2.074		374	18,0
sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	4.867		4.824		43	0,9
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>47.847</b>	<b>10%</b>	<b>65.189</b>	<b>14%</b>	<b>- 17.342</b>	<b>26,6</b>
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>475.182</b>	<b>100%</b>	<b>458.777</b>	<b>100%</b>	<b>16.405</b>	<b>3,6</b>

Der erzielte Jahresüberschusses von TEUR 4.971 erhöht das Eigenkapital auf TEUR 113.060.

Zur Finanzierung der Investitionen erfolgten in 2022 Nettoneukreditaufnahmen in Höhe von TEUR 10.127, sodass sich der Kreditbestand insgesamt auf TEUR 350.187 erhöht. Dabei entfallen TEUR 306.935 auf Bankverbindlichkeiten, die sich um TEUR 29.243 erhöhten. Ferner bestehen Kredite bei Versicherungen von TEUR 2.852 (Vorjahr TEUR 1.195). Die Mittelbereitstellung der Stadt Ingolstadt (einschl. Stiftungen) vermindert sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 23.519 auf TEUR 30.424 und betrifft neben den langfristigen städtischen Wohnungsbaudarlehen von TEUR 9.341 (Vorjahr TEUR 9.472) insbesondere die Zurückführung kurzfristiger Mittelgewährungen um TEUR 23.388 auf TEUR 21.083. Des Weiteren wurde das langfristige Darlehen beim Zweckverband MVA um TEUR 407 auf TEUR 5.923 zurückgeführt. Auch die kurzfristige Kreditaufnahme bei der Digitales Gründerzentrum der Region Ingolstadt GmbH (brigk) wurde vollständig getilgt (Vorjahr TEUR 900). Bei der Heilig-Geist-Spital Stiftung wurden hingegen neue Kredite in Höhe von TEUR 4.053 aufgenommen.

In den Rückstellungen ist ein höherer Rückstellungsbedarf für die Gewerbesteuer für Vorjahre enthalten. Zudem fielen für bis zum Abschlussstichtag empfangene Lieferungen und Leistungen, für die bis zur Bilanzaufstellung noch keine Rechnungen vorlagen, höhere Rückstellungen für ausstehende Rechnungen an.

Ertragslage	2022	2021	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Miete für geförderte Wohnungen	19.852	18.403	1.449	7,9
Miete für preisfreie Wohnungen	15.847	15.501	346	2,2
Miete für Garagen und Abstellplätze	2.051	1.962	89	4,5
Miete für gewerbliche Einheiten/Sonstige	2.052	1.918	134	7,0
Erlösschmälerungen (Leerstand wg. Modernisierung)	-956	-995	39	3,9
Nebenkostenerstattungen	15.210	14.214	996	7,0
Bestandsveränderung Betriebs- und Heizkosten	360	826	-466	56,4
Erlöse aus Betreuungstätigkeit	26	31	-5	16,1
Sonstige Erlöse	218	125	93	74,4
Umsatzerlöse inkl. Bestandsveränderung	54.660	51.985	2.675	5,1
Aktivierete Eigenleistungen	1.674	1.813	-139	7,7
Sonstige betriebliche Erträge	188	133	55	41,4
<b>Betriebsleistung</b>	<b>56.522</b>	<b>53.931</b>	<b>2.591</b>	<b>4,8</b>
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-15.650	-15.164	-486	3,2
Instandhaltungskosten	-5.442	-4.888	-554	11,3
Personalaufwand	-10.464	-10.152	-312	3,1
Abschreibungen	-12.486	-11.737	-749	6,4
Verwaltungskosten	-2.680	-2.490	-190	7,6
Zinsergebnis	-4.596	-4.439	-157	3,5
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>5.204</b>	<b>5.061</b>	<b>143</b>	<b>2,8</b>
Sondereffekte:				
Gewinne aus Grund-/ Immobilienverkäufen	449	27	422	>100
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>5.653</b>	<b>5.088</b>	<b>565</b>	<b>11,1</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-660	-325	-335	>100
davon Gewerbesteuer	-472	-155	-317	>100
Sonstige Steuern	-22	-31	9	29,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4.971</b>	<b>4.732</b>	<b>239</b>	<b>5,1</b>
Einstellungen in satzungsmäßige Rücklagen	-497	-473	-24	5,1
<b>Bilanzgewinn/Einstellung in Gewinnrücklagen</b>	<b>4.474</b>	<b>4.259</b>	<b>215</b>	<b>5,0</b>

Der Anstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ist im Wesentlichen auf die Neubezüge des Geschäftsjahres, Mietanpassungen, Ganzjahresauswirkungen der Neubezüge und Mietanpassungen des Vorjahres zurückzuführen. Der Entlastungsbetrag der sog. „Dezember-Hilfe“

wurde kostenmindernd bei den Heizkosten und in der zugehörigen Bestandsveränderung zugunsten der Mieter berücksichtigt.

Die Instandhaltungsaufwendungen betreffen mit rd. 1,6 Mio. EUR Schönheitsreparaturen und laufende Wohnungsreparaturen sowie mit rd. 0,5 Mio. EUR Badsanierungen. Bei den Großreparaturen entfallen rd. 1,0 Mio. EUR auf die Haustechnik, rd. 0,9 Mio. EUR auf Aufzüge, rd. 0,3 Mio. EUR auf Fassaden und rd. 1,1 Mio. EUR auf weitere Reparaturen der Technik.

Der Anstieg des Personalaufwands resultiert insbesondere aus tarifbedingten Entgeltsteigerungen sowie der Erhöhung der Beschäftigtenzahl um 3,8 VZÄ.

Die Abschreibungslasten erhöhten sich infolge der Neubezüge und der Ganzjahresauswirkungen der Vorjahresbezüge.

Unter den Verwaltungskosten werden im Wesentlichen Kosten der EDV und Öffentlichkeitsarbeit, Kfz- und Raumkosten, Fort- und Weiterbildungskosten sowie Sachversicherungskosten ausgewiesen. Vor allem höhere Kosten für Prüfung- und Beratung, Öffentlichkeitsarbeit und Weiterbildung führen zu dem Mehraufwand im Vergleich zum Vorjahr. Gegenläufig wirken im Vorjahresvergleich geringere Kosten für Digitalisierung der Mieterakten.

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

Im Geschäftsjahr konnte aus dem Verkauf eines Reihenhauses an der Kurt-Huber-Straße ein Gewinn von TEUR 449 realisiert werden. Im Vorjahr wirkte sich der Gewinn aus dem Verkauf einer kleinen Grundstücksfläche von 59 qm an den Grundstücksnachbarn mit TEUR 27 begünstigend aus. Die Ertragsteuerlast ist hauptsächlich aufgrund des Aufbrauchs der Verlustverrechnungsmöglichkeit im Bereich der Gewerbesteuer und des höheren Jahresergebnisses angestiegen.

Unter Berücksichtigung des Sondereffekts und der Steuerbelastung ergibt sich ein Jahresüberschuss von TEUR 4.971, der das Vorjahresergebnis um TEUR 239 übertrifft.

<b>Leistungsdaten</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Veränderung</b>
Mietwohnungen	7.543	7.422	121
davon öffentlich gefördert	4.304	4.181	123
Wohnplätze für Studenten	26	26	0
gewerbliche Einheiten	99	96	3
Garagen und Tiefgaragenplätze	3.817	3.640	177
oberirdische Stellplätze	2.153	2.105	48
Gesamtmietfläche in qm	492.543	483.597	8.946
Durchschnittliche Wohnungsmiete EUR/qm/mtl.	6,28	6,13	0,15
Mietausfallquote %		2,60	-2,60
Leerstandsquote % (Abbruch, Sanierung)	0,79	1,02	-0,23
Fluktuationsquote %	5,12	5,39	-0,27
Vorratsgrundstücksflächen in qm	24.075	26.087	-2.012
Betreuungstätigkeit - Verwaltungseinheiten	46	41	5

In 2022 erhöht sich der Wohnungsbestand der GWG um 121 Mietwohnungen auf insgesamt 7.543 Wohneinheiten (WE). Dies resultiert aus den letzten Teilbezugsfertigstellungen der Neubau- maßnahmen Fliederstraße (16 WE) und Am Kreuzäcker (29 WE) sowie dem vollständigen Bezug der Gustav-Mahler-Straße (78 WE). Bestandsmindernd wirkt sich der Verkauf eines Reihenhauses sowie die vorübergehende Eigennutzung einer Wohneinheit für die Zeit des Umbaus des Gärtnerlager aus.

<b>Bauleistung</b>	<b>Prognose 2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Neubauvorhaben					
fertiggestellte Wohneinheiten	161	123	128	68	83
im Bau befindl. Wohneinheiten	205	161	284	412	480

Kennzahlen langfristig		Prognose 2023	2022	2021	2020	2019	2018
Jahresergebnis	TEUR	4.528	4.971	4.732	4.030	4.498	5.008
Eigenkapitalrendite	%	3,9	4,5	4,5	4,0	4,6	5,4
Rendite auf Betriebsleistung	%	7,0	8,8	8,8	7,9	9,0	10,2
Wohnungsbestand	WE	7.704	7.543	7.422	7.294	7.252	7.161
Betriebsleistung	TEUR	64.752	56.522	53.931	50.892	49.864	49.096
Materialaufwandsquote*	%	41,2	37,3	37,2	36,6	36,1	35,1
Personalaufwandsquote	%	17,3	18,5	18,8	19,2	18,8	18,7
Mitarbeiter	VZÄ	160,0	154,2	150,4	148,2	145,5	148,8
Cashflow	TEUR	17.872	17.457	16.469	15.162	15.399	15.864
Investitionen	TEUR	38.200	31.743	36.954	39.556	38.958	26.593
Bilanzsumme	TEUR	500.038	475.182	458.777	439.194	417.487	398.021
Anlagenintensität	%	99,0	98,9	99,2	99,0	99,0	98,3
Eigenkapital	TEUR	117.588	113.060	108.089	103.357	99.327	94.828
Eigenkapitalquote	%	23,5	23,8	23,6	23,5	23,8	23,8
Kredite	TEUR	375.192	350.187	340.060	326.053	307.630	289.968

\* 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. Während sich die Lage bei den zuletzt zu verzeichnenden Baupreissteigerungen und Lieferengpässen für Material etwas zu entspannen scheint, birgt das stark gestiegene Zinsniveau neue Herausforderungen für die wirtschaftliche Umsetzung der Bauvorhaben. Aufgrund dessen gilt es weiterhin, alle Rahmenbedingungen kontinuierlich zu analysieren, um größtmögliche Flexibilität zu wahren und einzelne Projekt ggf. auf die aktuelle Marktsituation abstimmen zu können.

Im Jahresverlauf 2023 werden 161 öffentlich geförderte Wohnungen an der Stargarder Straße bezugsfertig gestellt und für 205 Wohneinheiten die Bautätigkeit begonnen. Weitere rd. 260 Wohnungen befindet sich derzeit in der Planungsphase. Für 2023 wird ein Investitionsvolumen von rd. 38,2 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 85,1 Mio. EUR überlassen. Ferner gewährt die Stadt Ingolstadt der GWG Wohnungsbaudarlehen in Höhe von TEUR 9.341 zum Ende 2022. Außerdem hat die Stadt Ingolstadt Ausfallbürgschaften für Darlehen der GWG übernommen, die Ende 2022 einen Wert von TEUR 39 aufweisen.