

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0212/14</b> öffentlich	Referat	OB
	Amt	Beteiligungsmanagement
	Kostenstelle (UA)	0390
	Amtsleiter/in	Frau Andrea Steinherr
	Telefon	3 05-12 70
	Telefax	3 05-12 79
	E-Mail	beteiligungsmanagement@ingolstadt.de
Datum	14.07.2014	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Stadtrat	24.07.2014	Entscheidung	

### Beratungsgegenstand

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH - Ausübung Gesellschafterrechte  
Jahresabschluss zum 31.12.2013  
(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 2013 mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht wird in der vorliegenden Fassung festgestellt und genehmigt.
2. Der Bilanzgewinn in Höhe von EUR 2.714.330,91 wird den anderen Gewinnrücklagen zugeführt.
3. Der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2013 Entlastung erteilt.
4. Jedem einzelnen Mitglied des Aufsichtsrats wird für das Geschäftsjahr 2013 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 31.12.2013 von EUR 312.696.949,14 und einem Jahresüberschuss für 2013 von EUR 3.015.923,23 wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KT Kastl & Teschke GmbH & Co. KG, Ingolstadt, geprüft und am 27.05.2014 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH hat in seiner Sitzung vom 24.06.2014 den Jahresabschluss zum 31.12.2013 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 31.12.2013
2. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2013 – 31.12.2013
3. Anhang
4. Lagebericht
5. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
6. Bericht des Aufsichtsrates

stehen im Ratsinformationssystem als pdf-Datei (Umfang 25 Seiten, 4,9 MB) zur Verfügung.

Das Vermögen der GWG setzte sich wie folgt zusammen, wobei in dieser betriebswirtschaftlichen Vermögensdarstellung die abgegrenzten Mietnebenkosten von TEUR 8.879 (Vorjahr TEUR 8.453) – ausgewiesen unter den Vorräten – von den in den Verbindlichkeiten enthaltenen vereinnahmten Abschlagszahlungen von TEUR 10.775 (Vorjahr TEUR 10.521) abgesetzt wurden.

Vermögen	31.12.2013	31.12.2012	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Grundstücksvorräte	1.899	13.219	-11.320	85,6
Bebaute Grundstücke	49.409	38.058	11.351	29,8
Wohn- und Geschäftsbauten	223.282	215.651	7.631	3,5
Anlagen im Bau und geleistete Anzahlungen	20.733	14.194	6.539	46,1
Bauvorbereitungskosten	2.523	475	2.048	>100
Betriebs- und Geschäftsausstattung	971	802	169	21,1
Arbeitgeberdarlehen	304	296	8	2,7
<b>Anlagevermögen</b>	<b>299.121</b>	<b>282.695</b>	<b>16.426</b>	<b>5,8</b>
Verkaufsobjekte	1.839	1.839	0	0,0
Vorräte, Forderungen und Abgrenzungen	1.882	2.282	-400	17,5
Liquide Mittel	976	79	897	>100
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>303.818</b>	<b>286.895</b>	<b>16.923</b>	<b>5,9</b>

Die Vermögensstruktur wird durch das langfristig gebundene Anlagevermögen geprägt, das infolge der hohen Investitionstätigkeit um 5,8 % angewachsen ist.

	Investitionen	Zuschüsse	Abgänge	Umbuchungen	Abschreibung	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Grundstücksvorräte	2.248	0	0	-13.568	0	-11.320
Bebaute Grundstücke	388	0	0	10.963	0	11.351
Wohn- und Geschäftsbauten	6.542	1.408	0	9.537	7.040	7.631
Anlagen im Bau / geleist. Anzahlungen	15.023	50	20	-8.414	0	6.539
Bauvorbereitungskosten	566	0	0	1.482	0	2.048
Betriebs- und Geschäftsausstattung	466	0	1	0	296	169
Arbeitgeberdarlehen	95	0	87	0	0	8
<b>Veränderung Anlagevermögen</b>	<b>25.328</b>	<b>1.458</b>	<b>108</b>	<b>0</b>	<b>7.336</b>	<b>16.426</b>

Die Investitionen (abzüglich erhaltener Zuschüsse) von TEUR 23.870, die nahezu auf Vorjahresniveau gehalten wurden, sind mehr als dreimal so hoch wie die Abschreibungen von TEUR 7.336. Unter Einbeziehung der Abgänge (inkl. Rückzahlungen Arbeitgeberdarlehen) von TEUR 108 ergibt sich somit insgesamt ein Vermögenszuwachs beim langfristig gebundenen Anlagevermögen von TEUR 16.426.

Finanziert wird das Gesamtvermögen wie folgt:

Finanzierung	31.12.2013	31.12.2012	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
<b>Eigenkapital</b>	<b>75.414</b> 25%	<b>72.398</b> 25%	<b>3.016</b>	<b>4,2</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b> (Restlaufzeit > 5 Jahre)	<b>177.937</b> 59%	<b>168.524</b> 59%	<b>9.413</b>	<b>5,6</b>
<b>Mittelfristiges Fremdkapital</b> (Restlaufzeit 1-5 Jahre)	<b>27.600</b> 9%	<b>16.827</b> 6%	<b>10.773</b>	<b>64,0</b>
Im Folgejahr fällige Tilgungsraten der Bankkredite	4.727	5.465	- 738	-13,5
Kurzfristige Tilgungsanteile anderer Geldgeber	9.544	15.657	- 6.113	>100
Rückstellungen	1.259	1.435	- 176	-12,3
sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	7.337	6.589	748	11,4
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>22.867</b> 8%	<b>29.146</b> 10%	<b>- 6.279</b>	<b>-21,5</b>
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>303.818</b> 100%	<b>286.895</b> 100%	<b>16.923</b>	<b>5,9</b>

Das Eigenkapital stieg infolge des erwirtschafteten Jahresüberschusses um TEUR 3.016 an. Zur Finanzierung der Investitionen wurde in 2013 eine Neukreditaufnahme von TEUR 18.761 erforderlich. Der Kreditbestand stieg damit auf TEUR 219.747. Bei Banken werden TEUR 189.997 beansprucht. Die bei der Stadt Ingolstadt und der Zweckverband Müllverwertungsanlage Ingolstadt aufgenommenen Wohnungsbaudarlehen belaufen sich auf TEUR 10.570 und TEUR 9.780. Daneben haben die Stadt Ingolstadt und der Zweckverband Müllverwertungsanlage kurzfristige Zwischenfinanzierungskredite in Höhe von TEUR 6.400 und TEUR 3.000 zur Verfügung gestellt.

Gewinn- und Verlustrechnung	2013	2012	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Miete für Wohnungen	22.443	21.853	590	2,7
Miete für Garagen und Abstellplätze	1.170	1.141	29	2,5
Miete für gewerbliche Einheiten/Sonstige	824	592	232	39,2
Erlösschmälerungen (Leerstand w.g. Modernisierung)	-315	-221	-94	42,5
Nebenkostenerstattungen	11.793	11.377	416	3,7
Bestandsveränderung Betriebs- und Heizkosten	426	52	374	>100
Erlöse aus Betreuungstätigkeit	544	667	-123	18,4
Sonstige Erlöse	234	282	-48	17,0
Umsatzerlöse inkl. Bestandsveränderung	37.119	35.743	1.376	3,8
Aktivierte Eigenleistungen	1.005	1.183	-178	15,0
Sonstige betriebliche Erträge	403	702	-299	42,6
<b>Betriebsleistung</b>	<b>38.527</b>	<b>37.628</b>	<b>899</b>	<b>2,4</b>
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-13.822	-13.001	-821	6,3
Personalaufwand	-6.810	-6.487	-323	5,0
Abschreibungen	-7.336	-7.275	-61	0,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.749	-1.870	121	6,5
Zinsergebnis	-4.849	-4.821	-28	0,6
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.961</b>	<b>4.174</b>	<b>-213</b>	<b>5,1</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-12	0	-12	>100
Sonstige Steuern	-933	-916	-17	1,9
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3.016</b>	<b>3.258</b>	<b>-242</b>	<b>7,4</b>
Einstellungen in satzungsmäßige Rücklagen	-302	-326	24	7,4
<b>Bilanzgewinn/Einstellung in Gewinnrücklagen</b>	<b>2.714</b>	<b>2.932</b>	<b>-218</b>	<b>7,4</b>

Der Anstieg der Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr resultiert zum einen aus höheren Mieterlösen durch Mietpreisanpassungen, zum anderen tragen die Neubezüge fertiggestellter Wohnungen zur Erhöhung der Mieterlöse bei. Den höheren Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen stehen höhere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung gegenüber.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthielten im Vorjahr Buchgewinne aus dem Verkauf des Grundstückes an der Liegnitzer Straße in Höhe von TEUR 499. In 2013 sind hier im Wesentlichen Kostenerstattungen für Sanierungsträgerleistungen (TEUR 128) und gewährte Zuschüsse für Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen (TEUR 125) erfasst.

Der Anstieg der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung resultiert insbesondere aus um TEUR 587 gestiegenen Heizkosten. Die Kosten für bezogene Leistungen der Instandhaltung blieben nach Abschluss des Sanierungs- und Modernisierungsprogramms im Vorjahr auf nahezu unverändert niedrigem Niveau.

Die Personalkosten sind im Wesentlichen aufgrund der Neueinstellungen sowie Tarifierhöhungen angestiegen.

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist vor allem auf die im Vorjahr einmalig angefallenen Kosten für die Erstellung von Energieausweisen (TEUR 206) zurückzuführen.

Unter den Ertragsteuern ist die Gewerbesteuer 2013 erfasst. Körperschaftsteuer fällt aufgrund bestehender steuerlicher Verlustvorträge nicht an. Die sonstigen Steuern betreffen im Wesentlichen umlagefähige Grundsteuer.

Das Jahresergebnis 2013 ist vor allem bedingt durch den Wegfall des Sondereffektes des Vorjahres aus dem Grundstücksverkauf um insgesamt TEUR 242 auf TEUR 3.016 zurückgegangen.

<b>Leistungsdaten</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>Veränderung</b>
Mietwohnungen	6.638	6.588	50
davon öffentlich gefördert	3.614	3.571	43
Wohnplätze für Studenten	26	26	0
gewerbliche Einheiten	61	55	6
Garagen und Tiefgaragenplätze	2.768	2.723	45
oberirdische Stellplätze	1.970	1.988	-18
Gesamtmietfläche in qm	424.693	418.369	6.324
Wohnungsmiete EUR/qm/mtl.	4,50	4,43	0,07
Mietausfallquote %	1,37	1,03	0,34
Leerstandsquote % (Abbruch,Sanierung)	0,33	0,00	0,33
Fluktuationsquote (%)	5,27	4,92	0,35
Vorratsgrundstücksflächen qm	7.094	31.278	-24.184
Betreuungstätigkeit - Verwaltungseinheiten	173	173	0
verwaltete Eigentumswohnungen	145	145	0
Mietwohnungsverwaltung f. Dritte	27	27	0
Verwaltung v. Treuhandvermögen	1	1	0

Der Wohnungsbestand hat sich mit 6.638 Wohneinheiten im Vergleich zum Vorjahr um 50 Wohnungen erhöht. Durch Neubau und Zuerwerb wurden 53 Wohnungen hinzugewonnen. Dem gegenüber steht die Bestandsminderung durch Nutzungsänderung von 3 Wohneinheiten.

<b>Bauleistung</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>Veränderung</b>
Neubauvorhaben			
fertiggestellte Wohneinheiten	48	37	11
im Bau befindl. Wohneinheiten	423	162	261
Modernisierungs- u. Wertverbesserungsmaßnahmen			
fertiggestellte Wohneinheiten	0	53	-53
im Bau befindl. Wohneinheiten	37	37	0
Abbruch Wohnungseinheiten	0	32	-32
Leerstand Wohnungseinheiten wg. Sanierung	22	0	22

<b>Kennzahlen langfristig</b>		<b>Plan 2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Jahresergebnis	TEUR	3.118	3.016	3.258	1.342	1.512	1.519
Eigenkapitalrendite	%	4,0	4,0	4,5	1,9	2,2	2,4
Rendite auf die Betriebsleistung	%	7,9	7,8	8,7	3,7	4,3	4,3
Betriebsleistung	TEUR	39.600	38.527	37.628	36.139	35.153	35.198
Materialaufwandsquote*	%	35,2	35,9	34,6	38,9	40,8	40,9
Personalaufwandsquote	%	17,2	17,7	17,2	17,8	17,7	16,8
Mitarbeiter	VZÄ	134,0	132,6	129,4	128,3	127,2	124,7
Cashflow	TEUR	10.986	10.352	10.533	7.854	6.898	7.085
Investitionen	TEUR	37.812	25.328	24.709	21.910	20.351	20.149
Bilanzsumme	TEUR	334.351	312.697	295.348	278.092	264.475	254.954
Anlagenintensität	%	98,9	95,7	95,7	95,7	95,4	93,8
Eigenkapital	TEUR	78.521	75.414	72.398	69.140	67.799	62.284
Eigenkapitalquote	%	23,5	24,1	24,5	24,9	25,6	24,4
Kredite	TEUR	247.450	219.759	206.362	192.143	179.805	166.465

\* Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

## **Ausblick**

Zukünftig wird die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt mit der in 2013 eingeschlagenen verstärkten Ausrichtung im Tätigkeitsbereich Mietwohnungsneubau fortfahren. Insgesamt plant das Unternehmen neben den 423 im Bau befindlichen Wohnungsneubauten weitere 328 Neubauwohnungen bis 2017 zu errichten, sowohl im öffentlich geförderten als auch im freifinanzierten Bereich. Im Zeitraum 2014 bis 2017 sind hierfür Investitionen von rund 94 Mio. EUR angesetzt.

Nach dem Abschluss der umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in 2014 erwartet die Gesellschaft bei niedrigen Zinsen und einer weiterhin hohen Wohnungsnachfrage eine kontinuierliche Verbesserung der Ertragslage. Die Überschüsse werden zur Finanzierung der umfangreichen Neubautätigkeit eingesetzt.