

BESCHLUSSVORLAGE V0572/16 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	12.07.2016	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Stadtrat	28.07.2016	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH - Ausübung Gesellschafterrechte
(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 2015 mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht wird in der vorliegenden Fassung festgestellt und genehmigt.
2. Der Bilanzgewinn in Höhe von EUR 2.506.108,65 wird den anderen Gewinnrücklagen zugeführt.
3. Der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2015 Entlastung erteilt.
4. Jedem einzelnen Mitglied des Aufsichtsrats wird für das Geschäftsjahr 2015 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 31.12.2015 von EUR 347.391.200,94 und einem Jahresüberschuss für 2015 von EUR 2.784.565,17 wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KT Kastl & Teschke GmbH & Co. KG, Ingolstadt, geprüft und am 31.05.2016 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH hat in seiner Sitzung vom 28.06.2016 den Jahresabschluss zum 31.12.2015 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 31.12.2015
2. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2015 - 31.12.2015
3. Anhang
4. Lagebericht
5. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
6. Bericht des Aufsichtsrates

stehen im Ratsinformationssystem als pdf-Datei (Umfang 29 Seiten mit 1,3 MB) zur Verfügung.

Das Vermögen der GWG setzte sich wie folgt zusammen, wobei in dieser betriebswirtschaftlichen Vermögensdarstellung die abgegrenzten Mietnebenkosten von TEUR 9.246 (Vorjahr TEUR 8.731) – ausgewiesen unter den Vorräten – von den in den Verbindlichkeiten enthaltenen vereinnahmten Abschlagszahlungen von TEUR 11.611 (Vorjahr TEUR 11.240) abgesetzt wurden.

Vermögen	31.12.2015	31.12.2014	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Grundstücksvorräte	2.084	359	1.725	>100
Bebaute Grundstücke	53.181	53.966	-785	1,5
Wohn- und Geschäftsbauten	248.879	246.563	2.316	0,9
Anlagen im Bau und geleistete Anzahlungen	26.232	13.159	13.073	99,3
Bauvorbereitungskosten	0	132	-132	100,0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.261	1.054	207	19,6
Arbeitgeberdarlehen	215	233	-18	7,7
Anlagevermögen	331.852	315.466	16.386	5,2
Verkaufsobjekte	1.839	1.839	0	0,0
Vorräte, Forderungen und Abgrenzungen	1.706	1.595	111	7,0
Liquide Mittel	2.748	3.116	-368	11,8
Gesamtvermögen	338.145	322.016	16.129	5,0

Die Vermögensstruktur wird durch das langfristig gebundene Anlagevermögen geprägt, das infolge der hohen Investitionstätigkeit um 5,2 % angewachsen ist.

	Investitionen	Zuschüsse	Abgänge	Umbuchungen	Abschreibung	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Grundstücksvorräte	12	0	0	1.713	0	1.725
Bebaute Grundstücke	742	0	29	-1.498	0	-785
Wohn- und Geschäftsbauten	7.381	766	61	4.405	8.643	2.316
Anlagen im Bau / geleist. Anzahlungen	17.561	0	0	-4.488	0	13.073
Bauvorbereitungskosten	0	0	0	-132	0	-132
Betriebs- und Geschäftsausstattung	635	0	0	0	428	207
Arbeitgeberdarlehen	55	0	73	0	0	-18
Veränderung Anlagevermögen	26.386	766	163	0	9.071	16.386

Die Investitionen (abzüglich erhaltener Zuschüsse) von TEUR 25.620, die auf Niveau des hohen Investitionsvolumens des Vorjahres liegen, sind nahezu dreimal so hoch wie die Abschreibungen von TEUR 9.071. Unter Einbeziehung der Abgänge (inkl. Rückzahlungen Arbeitgeberdarlehen) von TEUR 163 ergibt sich somit insgesamt ein Vermögenszuwachs beim langfristig gebundenen Anlagevermögen von TEUR 16.386.

Finanziert wird das Gesamtvermögen wie folgt:

Finanzierung	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	81.049	24%	78.265	24%	2.784	3,6
Langfristiges Fremdkapital (Restlaufzeit > 5 Jahre)	195.328	58%	182.353	57%	12.975	7,1
Mittelfristiges Fremdkapital (Restlaufzeit 1-5 Jahre)	18.615	6%	21.720	7%	- 3.105	-14,3
Im Folgejahr fällige Tilgungsraten der Bankkredite	7.700		4.934		2.766	56,1
Kurzfristige Tilgungsanteile anderer Geldgeber	26.605		24.930		1.675	6,7
Rückstellungen	1.384		1.674		- 290	-17,3
sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	7.464		8.140		-676	-8,3
Kurzfristiges Fremdkapital	43.153	13%	39.678	12%	3.475	8,8
Gesamtfinanzierung	338.145	100%	322.016	100%	16.129	5,0

Das Eigenkapital stieg infolge des erwirtschafteten Jahresüberschusses um TEUR 2.784 an. Zur Finanzierung der Investitionen wurde in 2015 eine Nettoneukreditaufnahme von TEUR 14.315 erforderlich. Der Kreditbestand stieg damit auf TEUR 248.207. Bei Banken werden TEUR 206.942 beansprucht. Die bei der Stadt Ingolstadt und der Zweckverband Müllverwertungsanlage Ingolstadt aufgenommenen Wohnungsbaudarlehen belaufen sich auf TEUR 11.573 und TEUR 13.092. Daneben haben die Stadt Ingolstadt und der Zweckverband Müllverwertungsanlage kurzfristige Zwischenfinanzierungskredite in Höhe von TEUR 13.600 und TEUR 3.000 zur Verfügung gestellt.

Gewinn- und Verlustrechnung	2015	2014	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Miete für Wohnungen	24.959	23.784	1.175	4,9
Miete für Garagen und Abstellplätze	1.291	1.227	64	5,2
Miete für gewerbliche Einheiten/Sonstige	1.346	944	402	42,6
Erlösschmälerungen (Leerstand w.g. Modernisierung)	-423	-501	78	15,6
Nebenkostenerstattungen	11.813	11.780	33	0,3
Bestandsveränderung Betriebs- und Heizkosten	515	-148	663	>100
Erlöse aus Betreuungstätigkeit	563	559	4	0,7
Sonstige Erlöse	193	191	2	1,0
Umsatzerlöse inkl. Bestandsveränderung	40.257	37.836	2.421	6,4
Aktiviert Eigenleistungen	1.633	1.243	390	31,4
Sonstige betriebliche Erträge	661	450	211	46,9
Betriebsleistung	42.551	39.529	3.022	7,6
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-11.334	-10.620	-714	6,7
Instandhaltungskosten	-3.582	-2.814	-768	27,3
Personalaufwand	-7.794	-7.344	-450	6,1
Abschreibungen	-9.071	-8.087	-984	12,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.964	-1.874	-90	4,8
Zinsergebnis	-5.068	-4.988	-80	1,6
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3.738	3.802	-64	1,7
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-5	-14	9	64,3
Sonstige Steuern	-949	-937	-12	1,3
Jahresüberschuss	2.784	2.851	-67	2,4
Einstellungen in satzungsmäßige Rücklagen	-278	-285	7	2,5
Bilanzgewinn/Einstellung in Gewinnrücklagen	2.506	2.566	-60	2,3

Der Anstieg der Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus höheren Mieterlösen durch Mietpreisanpassungen sowie durch die Neubaubezüge des Vorjahres, die im Berichtsjahr voll erlöswirksam wurden. Auch die Mieten für gewerbliche Einheiten sind im Vorjahresvergleich im Wesentlichen infolge der Fertigstellung von 11 Gewerbeeinheiten gestiegen. Hinzu kommen höhere Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen, die sich auch in höheren Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung widerspiegeln.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Verkaufsgewinne aus dem Bestandsabgang von vier Reihenhäusern in der Kurt-Huber-Straße in Höhe von TEUR 442 (Vorjahr TEUR 105) enthalten.

Der Anstieg der Instandhaltungskosten resultiert aus einer Änderung der Rechtsprechung zu den Schönheitsreparaturen, aufgrund dessen sich die Gesellschaft entschlossen hat, im Gegensatz zu den Vorjahren, Wohnungen stets im renovierten Zustand zu übergeben (2015: 155 Wohnungsrenovierungen, 2014: 97). Alternativ kann sich der Vermieter auch bei einer unrenovierten Wohnung freizeichnen, sodass sowohl der Vermieter als auch der Mieter keine Schönheitsreparaturen durchzuführen hat. Diese Möglichkeit nimmt die Gesellschaft ab 2016 wahr.

Die Personalkosten sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 450 auf TEUR 7.794 angestiegen. Dies beruht zum einen auf Tarifierpassungen sowie im Übrigen auf dem Aufbau von Personalkapazitäten.

Die Abschreibungen erhöhten sich investitionsbedingt sowie infolge der verkürzten Restnutzungsdauer der Stargarder Straße aufgrund des geplanten Abrisses.

Unter den Ertragsteuern ist die Gewerbesteuer 2015 erfasst. Körperschaftsteuer fällt aufgrund bestehender steuerlicher Verlustvorträge nicht an. Die sonstigen Steuern betreffen im Wesentlichen umlagefähige Grundsteuer.

Das Jahresergebnis 2015 kann mit TEUR 2.784 nahezu auf Vorjahresniveau gehalten werden, obwohl deutlich gestiegene Instandhaltungskosten zu verzeichnen waren, die jedoch durch Sondererträge aus Immobilienverkäufen sowie Mieterlöszuwächse fast ausgeglichen werden können.

Leistungsdaten	2015	2014	Veränderung
Mietwohnungen	6.812	6.816	-4
davon öffentlich gefördert	3.702	3.742	-40
Wohnplätze für Studenten	26	26	0
gewerbliche Einheiten	78	67	11
Garagen und Tiefgaragenplätze	2.969	2.898	71
oberirdische Stellplätze	2.035	2.031	4
Gesamtmietfläche in qm	438.276	436.341	1.935
Wohnungsmiete EUR/qm/mtl.	5,00	4,72	0,28
Mietausfallquote %	1,64	1,75	-0,11
Leerstandsquote % (Abbruch,Sanierung)	0,62	0,63	-0,01
Fluktuationsquote %	4,46	5,60	-1,14
Vorratsgrundstücksflächen in qm	10.265	1.588	8.677
Betreuungstätigkeit - Verwaltungseinheiten	66	66	0
verwaltete Eigentumswohnungen	32	32	0
Mietwohnungsverwaltung f. Dritte	33	33	0
Verwaltung v. Treuhandvermögen	1	1	0

Der Wohnungsbestand hat sich mit 6.812 Wohneinheiten im Vergleich zum Vorjahr um 4 Wohnungen verringert, dies resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf von vier Reihenhäusern in der Kurt-Huber-Straße.

Bauleistung	Prognose 2016	2015	2014	Veränderung zum Vorjahr
Neubauvorhaben				
fertiggestellte Wohneinheiten	230	0	152	-152
im Bau befindl. Wohneinheiten *	664	286	286	0
Modernisierungs- u. Wertverbesserungsmaßn.				
im Bau befindl. Wohneinheiten	0	0	37	-37
Leerstand Wohnungseinheiten wg. Sanierung	42	38	36	2

* Angabe 2014 wurde um 12 WE (Wohnen f. Alleinerziehende) reduziert, da diese nun als 1 GE gezählt wird

Kennzahlen langfristig		Plan 2016	2015	2014	2013	2012	2011
Jahresergebnis	TEUR	3.736	2.784	2.851	3.016	3.258	1.342
Eigenkapitalrendite	%	4,5	3,5	3,7	4,1	4,6	2,0
Rendite auf die Betriebsleistung	%	8,5	6,5	7,2	7,8	8,7	3,7
Betriebsleistung	TEUR	44.076	42.551	39.529	38.527	37.628	36.139
Materialaufwandsquote*	%	33,4	35,1	34,0	35,9	34,6	38,9
Personalaufwandsquote	%	18,9	18,3	18,6	17,7	17,2	17,8
Mitarbeiter	VZÄ	145,3	138,8	136,3	132,6	129,4	128,3
Cashflow	TEUR	12.954	11.855	10.938	10.352	10.533	7.854
Investitionen	TEUR	65.535	26.386	25.848	25.328	24.709	21.910
Bilanzsumme	TEUR	401.211	347.391	330.747	312.697	295.348	278.092
Anlagenintensität	%	97,0	95,5	95,4	95,7	95,7	95,7
Eigenkapital	TEUR	85.157	81.049	78.265	75.414	72.398	69.140
Eigenkapitalquote	%	21,2	23,3	23,7	24,1	24,5	24,9
Kredite	TEUR	296.953	248.207	233.892	219.759	206.362	192.143

* Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (einschl. Instandhaltung)

Ausblick

Das bestehende Bauprogramm mit 872 konkret geplanten bzw. bereits im Bau befindlichen Mietwohnungen wurde um das von der Stadt Ingolstadt ausgerufene „Sonderbauprogramm Ingolstadt 2020“ erweitert, welches die Errichtung von ca. 800 weiteren preisgünstigen Mietwohnungen bis zum Jahr 2020 vorsieht. Im Investitionsplan sind für diese Neubaumaßnahmen im Zeitraum 2016-2020 insgesamt Investitionen in Höhe von 334 Mio. EUR angesetzt.

Als Grundlage für das ambitionierte Bauprogramm wird die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2016 insgesamt 230 neue Mietwohnungen fertigstellen und dem Ingolstädter Wohnungsmarkt zur Verfügung stellen. Der Investitionsplan sieht für 2016 ein Investitionsvolumen von 65,5 Mio. EUR vor.

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.