

BESCHLUSSVORLAGE V0494/18 öffentlich	Referat	OB
	Amt	Beteiligungsmanagement
	Kostenstelle (UA)	8009
	Amtsleiter/in	Steinherr, Andrea
	Telefon	3 05-12 71
	Telefax	3 05-12 79
	E-Mail	beteiligungsmanagement@ingolstadt.de
Datum	12.06.2018	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Stadtrat	28.06.2018	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH - Ausübung Gesellschafterrechte
Jahresabschluss zum 31.12.2017

(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 2017 mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht wird in der vorliegenden Fassung festgestellt und genehmigt.
2. Der Bilanzgewinn in Höhe von EUR 4.669.685,98 wird den anderen Gewinnrücklagen zugeführt.
3. Der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung erteilt.
4. Jedem einzelnen Mitglied des Aufsichtsrats wird für das Geschäftsjahr 2017 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:

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

Kurzvortrag:

Der von der Geschäftsführung der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH aufgestellte Jahresabschluss weist zum 31.12.2017 eine Bilanzsumme von EUR 397.330.153,69 und einen Jahresüberschuss für 2017 von EUR 5.188.539,98 aus, von dem satzungsgemäß 10 % (EUR 518.854,00) der Rücklage zugeführt wurden.

Der Jahresabschluss 2017 wurde zum zweiten Mal von der RSV Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH, Ingolstadt, geprüft und am 24.05.2018 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH hat in seiner Sitzung vom 15.06.2018 den Jahresabschluss zum 31.12.2017 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 31.12.2017
2. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2017
3. Anhang
4. Lagebericht
5. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
6. Bericht des Aufsichtsrates

stehen im Ratsinformationssystem als pdf-Datei (Umfang 28 Seiten mit 1,9 MB) zur Verfügung.

Jahresabschluss 2017

Das Vermögen setzte sich wie folgt zusammen, wobei in dieser betriebswirtschaftlichen Vermögensdarstellung die abgegrenzten Mietnebenkosten von TEUR 10.113 (Vorjahr TEUR 9.784) – ausgewiesen unter den Vorräten – von den in den Verbindlichkeiten enthaltenen vereinnahmten Abschlagszahlungen von TEUR 12.455 (Vorjahr TEUR 13.364) abgesetzt wurden.

Vermögen	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Grundstücksvorräte	13.237	14.760	-1.523	10,3
Bebaute Grundstücke	54.490	50.326	4.164	8,3
Wohn- und Geschäftsbauten	300.302	280.805	19.497	6,9
Anlagen im Bau und geleistete Anzahlungen	7.635	18.797	-11.162	59,4
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.190	2.041	149	7,3
Arbeitgeberdarlehen	194	170	24	14,1
Anlagevermögen	378.048	366.899	11.149	3,0
Verkaufsobjekte	1.839	1.839	0	0,0
Vorräte, Forderungen und Abgrenzungen	1.398	1.659	-261	15,7
Liquide Mittel	5.932	551	5.381	>100
Gesamtvermögen	387.217	370.948	16.269	4,4

Das langfristig gebundene Anlagevermögen prägt die Vermögensstruktur und spiegelt die weiterhin hohe Investitionstätigkeit der Gesellschaft wider:

	Investitionen	Zuschüsse	Abgänge	Umbuchungen	Abschreibung	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Grundstücksvorräte	2.362	0	0	-3.885	0	-1.523
Bebaute Grundstücke	66	0	305	4.403	0	4.164
Wohn- und Geschäftsbauten	3.107	2.503	782	29.578	9.903	19.497
Anlagen im Bau / geleist. Anzahlungen	19.578	478	22	-30.096	144	-11.162
Betriebs- und Geschäftsausstattung	642	0	0	0	493	149
Arbeitgeberdarlehen	85	0	61	0	0	24
Veränderung Anlagevermögen	25.840	2.981	1.170	0	10.540	11.149

Den Investitionen (abzüglich erhaltener Zuschüsse) von TEUR 22.859 stehen Abgänge (inkl. Rückzahlungen von Arbeitgeberdarlehen) von TEUR 1.170 sowie Abschreibungen von TEUR 10.540 gegenüber, sodass sich insgesamt ein Vermögenszuwachs beim langfristig gebundenen Anlagevermögen von TEUR 11.149 ergibt.

Investitionsbedingt wurden Mitte Dezember 2017 Bankdarlehen abgerufen, die vorübergehend bis zu ihrer Verwendung und Ablösung von Zwischenfinanzierungen im Januar 2018 stichtagsbedingt zu höheren Liquiditätsbeständen von TEUR 5.932 führten.

Das Gesamtvermögen ist wie folgt finanziert:

Finanzierung	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung	
	TEUR		TEUR		TEUR	%
Eigenkapital	89.821	23%	84.632	23%	5.189	6,1
Langfristiges Fremdkapital (Restlaufzeit > 5 Jahre)	214.183	55%	205.910	56%	8.273	4,0
Mittelfristiges Fremdkapital (Restlaufzeit 1-5 Jahre)	22.033	6%	18.936	5%	3.097	16,4
Im Folgejahr fällige Tilgungsraten der Bankkredite	5.031		4.524		507	11,2
Kurzfristige Tilgungsanteile anderer Geldgeber	45.382		44.336		1.046	2,4
Rückstellungen	3.356		3.824		- 468	12,2
Guthaben Mieter aus Nebenkosten	2.342		3.580		- 1.238	34,6
sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	5.069		5.206		-137	2,6
Kurzfristiges Fremdkapital	61.180	16%	61.470	16%	- 290	0,5
Gesamtfinanzierung	387.217	100%	370.948	100%	16.269	4,4

Durch den erwirtschafteten Jahresüberschuss von TEUR 5.189 erhöhte sich das Eigenkapital auf TEUR 89.821.

Zur Finanzierung der Investitionen wurde eine Nettoneukreditaufnahme von TEUR 12.924 erforderlich, sodass der Kreditbestand auf TEUR 286.587 anstieg. Die Bankverbindlichkeiten erhöhten sich um TEUR 10.818 auf TEUR 223.212. Die Mittelbereitstellung der Stadt Ingolstadt (einschließlich Stiftungen) wuchs um TEUR 10.407 auf TEUR 55.451 an und betrifft neben langfristigen Wohnungsbaudarlehen von TEUR 10.611 (Vorjahr TEUR 10.744) im Wesentlichen die Aufstockung der kurzfristigen Mittelgewährungen um TEUR 10.540 auf TEUR 44.840. Die langfristigen Darlehen beim Zweckverband Müllverwertungsanlage Ingolstadt wurden um TEUR 8.301 auf TEUR 7.924 zurückgeführt.

Die Rückstellungen betreffen vor allem noch ausstehende Rechnungen für bis Stichtag empfangene Lieferungen und Leistungen (TEUR 2.059).

Leistungsdaten	2017	2016	Veränderung
Mietwohnungen	7.172	7.016	156
davon öffentlich gefördert	3.933	3.810	123
Wohnplätze für Studenten	26	26	0
gewerbliche Einheiten	87	84	3
Garagen und Tiefgaragenplätze	3.190	3.125	65
oberirdische Stellplätze	1.986	2.017	-31
Gesamtmietfläche in qm	465.098	454.563	10.535
Durchschnittliche Wohnungsmiete EUR/qm/mtl.	5,45	5,11	0,34
Mietausfallquote %	2,29	1,93	0,36
Leerstandsquote % (Abbruch, Sanierung)	1,00	0,85	0,15
Fluktuationsquote %	4,35	5,14	-0,79
Vorratsgrundstücksflächen in qm	39.446	41.372	-1.926
Betreuungstätigkeit - Verwaltungseinheiten	72	68	4
verwaltete Eigentumswohnungen	32	32	0
Mietwohnungsverwaltung f. Dritte	39	35	4
Verwaltung v. Treuhandvermögen	1	1	0

Bauleistung	Prognose	2017	2016
	2018		
Neubauvorhaben			
fertiggestellte Wohneinheiten	0	180	230
im Bau befindl. Wohneinheiten	654	83	180

Der Wohnungsbestand der GWG hat sich im Vorjahresvergleich um weitere 156 Wohneinheiten auf insgesamt 7.172 Wohneinheiten erhöht. Im Berichtsjahr wurden planmäßig 180 Wohnungen bezugsfertig gestellt. Bestandsmindernd wirken Wohnungsverkäufe sowie Entmietungen aufgrund von vorgesehenen Abrissen von Wohngebäuden für Neubauten.

Ertragslage	2017	2016	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Miete für geförderte Wohnungen	15.471	14.373	1.098	7,6
Miete für preisfreie Wohnungen	13.545	12.086	1.459	12,1
Miete für Garagen und Abstellplätze	1.450	1.343	107	8,0
Miete für gewerbliche Einheiten/Sonstige	1.588	1.479	109	7,4
Erlösschmälerungen (Leerstand w.g. Modernisierung)	-771	-625	-146	23,4
Nebenkostenerstattungen	12.448	12.109	339	2,8
Bestandsveränderung Betriebs- und Heizkosten	329	538	-209	38,8
Erlöse aus Betreuungstätigkeit	502	629	-127	20,2
Sonstige Erlöse	145	203	-58	28,6
Umsatzerlöse inkl. Bestandsveränderung	44.707	42.135	2.572	6,1
Aktivierte Eigenleistungen	1.990	1.945	45	2,3
Sonstige betriebliche Erträge	1.055	537	518	96,5
Betriebsleistung	47.752	44.617	3.135	7,0
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-12.969	-12.674	-295	2,3
Instandhaltungskosten	-2.995	-3.219	224	7,0
Personalaufwand	-8.849	-8.429	-420	5,0
Abschreibungen	-10.540	-9.856	-684	6,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.442	-1.998	-444	22,2
Zinsergebnis	-4.558	-4.793	235	4,9
Ergebnis vor Steuern	5.399	3.648	1.751	48,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-189	-41	-148	>100
Sonstige Steuern	-21	-24	3	12,5
Jahresüberschuss	5.189	3.583	1.606	44,8
Einstellungen in satzungsmäßige Rücklagen	-519	-358	-161	45,0
Bilanzgewinn/Einstellung in Gewinnrücklagen	4.670	3.225	1.445	44,8

Die Umsatzerlöse konnten im Vorjahresvergleich insbesondere durch zusätzliche Mieterträge aus Neubezügen sowie infolge von Mietpreiserhöhungen bei Bestandswohnungen weiter gesteigert werden.

Die aktivierten Eigenleistungen liegen etwa auf Vorjahresniveau und spiegeln den hohen Einsatz der eigenen Architekten bei den Neubauvorhaben wider.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Verkaufserlöse aus den Bestandsabgängen in Höhe von TEUR 852 (Vorjahr TEUR 364) für zwei weitere Reihenhäuser in der Kurt-Huber-Straße sowie für die Reihenhäuser Neugasse 2a+b und ein unbebautes Grundstück in der Dörfnerstraße enthalten. Hinzu kommen Kostenerstattungen für Sanierungsträgerleistungen in den Gebieten „Soziale Stadt Augustinviertel und Konradviertel“ von TEUR 127 (Vorjahr TEUR 108).

Die Instandhaltungskosten liegen aufgrund konsequenter Budgetüberwachung unter dem Vorjahreswert.

Im Vergleich zum Vorjahr ist der Personalaufwand um TEUR 420 auf TEUR 8.849 angestiegen. Neben der tarifbedingten Entgeltsteigerung beruht dies auf dem Aufbau von Personalkapazitäten im Berichtsjahr um 1,2 VZÄ sowie auf die Ganzjahresauswirkung der Einstellungen des Vorjahres (7,1 VZÄ).

Infolge des Substanzzuwachses durch die intensive Neubautätigkeit stiegen die Abschreibungen um TEUR 684 auf TEUR 10.540 an.

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 444 auf TEUR 2.442 ist vor allem auf im Vorjahresvergleich höhere Abschreibungen auf Forderungen (TEUR 127), Abbruchkosten (TEUR 122), Raumkosten (TEUR 65) sowie Sachversicherungskosten (TEUR 46) zurückzuführen.

Der Zinsaufwand konnte erneut trotz eines gestiegenen durchschnittlichen Kreditbestands aufgrund des günstigen Zinsniveaus sowie durch günstigere Umschuldungen um TEUR 235 auf TEUR 4.558 geschmälert werden.

Der Jahresüberschuss 2017 liegt mit TEUR 5.189 um TEUR 1.606 über dem Vorjahresergebnis. Als Sondereffekte wirkten sich in 2017 insbesondere Verkaufserlöse aus Anlageverkäufen mit TEUR 852 (Vorjahr TEUR 364) aus; demgegenüber standen Abbruchkosten in Höhe von TEUR 191 (Vorjahr TEUR 69) sowie außerplanmäßige Abschreibungen wegen nicht realisierbarer Bauprojekte mit TEUR 145. Bereinigt um diese Sondereffekte liegt das Ergebnis 2017 in Höhe von TEUR 4.672 weiterhin um TEUR 1.385 über dem bereinigten Vorjahresergebnis von TEUR 3.287.

Kennzahlen langfristig		Plan 2018	2017	2016	2015	2014	2013
Jahresergebnis	TEUR	3.845	5.189	3.583	2.784	2.851	3.016
Eigenkapitalrendite	%	4,2	5,9	4,3	3,5	3,7	4,1
Rendite auf die Betriebsleistung	%	7,8	10,9	8,0	6,5	7,2	7,8
Wohnungsbestand	WE	7.170	7.172	7.016	6.812	6.816	6.638
Betriebsleistung	TEUR	49.571	47.752	44.617	42.551	39.529	38.527
Materialaufwandsquote*	%	35,8	33,4	35,6	37,2	34,0	35,9
Personalaufwandsquote	%	18,9	18,5	18,9	18,3	18,6	17,7
Mitarbeiter	VZÄ	150,4	147,1	145,9	138,8	136,3	132,6
Cashflow	TEUR	14.301	16.830	12.518	12.640	10.938	10.352
Investitionen	TEUR	40.945	25.840	46.054	26.386	25.848	25.328
Bilanzsumme	TEUR	437.815	387.217	370.948	338.145	322.016	303.818
Anlagenintensität	%	99,3	97,6	98,9	95,5	95,4	95,7
Eigenkapital	TEUR	92.912	89.821	84.632	81.049	78.265	75.414
Eigenkapitalquote	%	21,2	23,2	22,8	23,3	23,7	24,1
Kredite	TEUR	338.460	286.587	273.663	248.207	233.892	219.759

* Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (einschl. Instandhaltung)

Ausblick – Chancen und Risiken

Für das Geschäftsjahr 2018 gilt bei der GWG die Zielvorgabe, den Ausbau des Wohnraumangebots insbesondere im preisgünstigen Mietsegment weiter voranzutreiben. Dazu werden zusätzlich zu den drei bereits laufenden Bauprojekten weitere sieben Baustellen mit dann zusammen 737 neuen Mietwohnungen in Betrieb genommen. Das voraussichtliche Investitionsvolumen für 2018 beläuft sich gesamt auf rd. 40,9 Mio. EUR.

Im weiteren Zeitverlauf 2019-2022 ist einschließlich des sog. Sonderbauprogramms 2020 die Errichtung von weiteren 575 Wohneinheiten vorgesehen. Hierfür sind Investitionsmittel von rund 183,1 Mio. EUR im Plan angesetzt.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen, insbesondere im preisgünstigen Segment, ist auf dem Ingolstädter Wohnungsmarkt nach wie vor sehr groß. Hinzu kommt eine Anhebung der Einkommensgrenzen für den geförderten Mietwohnungsbau durch den Freistaat Bayern ab 1. Mai 2018, wodurch sich die Zahl der Wohnungsberechtigten weiter deutlich erhöhen wird.

Daher wird die GWG auch nach Abschluss des aktuell geplanten Bauprogramms ab 2022 ff. eine kontinuierliche, bedarfsorientierte Neubauleistung von jährlich zwischen 150 bis 200 preisgünstigen Mietwohnungen weiterführen, um damit die langfristige Wachstumsentwicklung der Region 10 zu unterstützen.

Bei den Bauvorhaben bestehen infolge der weiter guten Auslastung der potentiellen Auftragnehmer 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.

Mit kontinuierlicher Fertigstellung der Neubaumaßnahmen erwartet die Gesellschaft 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 67,6 Mio. EUR überlassen. Darüber hinaus gewährte die Stadt Ingolstadt der GWG Wohnungsbaudarlehen, die sich Ende 2017 auf TEUR 9.993 belaufen. Für Darlehen der GWG, die Ende 2017 noch mit TEUR 2.478 valutieren, hat die Stadt Ingolstadt Ausfallbürgschaften übernommen.

