

BESCHLUSSVORLAGE V0417/13 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	10.07.2013	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Stadtrat	25.07.2013	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH - Ausübung Gesellschafterrechte
Jahresabschluss zum 31.12.2012
(Referent: Oberbürgermeister Dr. Lehmann)

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 2012 mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht wird in der vorliegenden Fassung festgestellt und genehmigt.
2. Der Bilanzgewinn in Höhe von EUR 2.931.805,51 wird den anderen Gewinnrücklagen zugeführt.
3. Der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2012 Entlastung erteilt.
4. Jedem einzelnen Mitglied des Aufsichtsrats wird für das Geschäftsjahr 2012 Entlastung erteilt. **Das einzelne Aufsichtsratsmitglied nimmt an Beratung und Abstimmung hinsichtlich seiner eigenen Entlastung nicht teil.**

Dr. Alfred Lehmann
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 31.12.2012 von EUR 295.348.174,53 und einem Jahresüberschuss für 2012 von EUR 3.257.561,68 wurde von der Wirtschaftsprüfungskanzlei KT Kastl & Teschke GmbH & Co.KG, Ingolstadt, geprüft und am 10.06.2013 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH hat in seiner Sitzung vom 18.06.2013 den Jahresabschluss zum 31.12.2012 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 31.12.2012
2. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2012 – 31.12.2012
3. Anhang
4. Lagebericht
5. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
6. Bericht des Aufsichtsrats

stehen im Ratsinformationssystem als pdf-Datei (Umfang 23 Seiten, 2,5 MB) zur Verfügung.

Das Vermögen der GWG setzte sich wie folgt zusammen, wobei in dieser betriebswirtschaftlichen Vermögensdarstellung die abgegrenzten Mietnebenkosten von TEUR 8.453 (Vorjahr TEUR 8.401) – ausgewiesen unter den Vorräten – von den in den Verbindlichkeiten enthaltenen vereinnahmten Abschlagszahlungen von TEUR 10.521 (Vorjahr TEUR 10.323) abgesetzt wurden.

Vermögen	31.12.2012	31.12.2011	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Grundstücksvorräte	13.219	7.247	5.972	82,4
Bebaute Grundstücke	36.725	35.371	1.354	3,8
Wohn- und Geschäftsbauten	215.651	212.284	3.367	1,6
Anlagen im Bau und geleistete Anzahlungen	15.527	9.402	6.125	65,1
Bauvorbereitungskosten	475	861	-386	44,8
Betriebs- und Geschäftsausstattung	802	753	49	6,5
Arbeitgeberdarlehen	296	323	-27	8,4
Anlagevermögen	282.695	266.241	16.454	6,2
Verkaufsobjekte	1.839	1.839	0	0,0
Kurzfristiges Vermögen	2.361	1.611	750	46,6
Gesamtvermögen	286.895	269.691	17.204	6,4

Die Vermögensstruktur wird durch das langfristig gebundene Anlagevermögen geprägt, das infolge der hohen Investitionstätigkeit um 6,2 % angewachsen ist.

Anlagevermögen	2012	2011	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Anfangsbestand	266.241	252.334	13.907	5,5
Investitionen abzügl. erhaltener Zuschüsse	24.114	20.934	3.180	15,2
davon Grunderwerb	7.175	3.150	4.025	>100
Abschreibungen	-7.275	-6.935	-340	4,9
Abgänge	-385	-92	-293	>100
Endbestand	282.695	266.241	16.454	6,2

Die Investitionen von TEUR 24.114, die im Vergleich zum Vorjahr um 15,2 % gesteigert wurden, sind mehr als dreimal so hoch wie die Abschreibungen von TEUR 7.275. Unter Einbeziehung der Abgänge von TEUR 385 ergibt sich somit insgesamt ein Vermögenszuwachs beim langfristig gebundenen Anlagevermögen von TEUR 16.454.

Finanziert wird das Gesamtvermögen wie folgt:

Finanzierung	31.12.2012		31.12.2011		Veränderung	
	TEUR		TEUR		TEUR	%
Eigenkapital	72.398	25%	69.140	27%	3.258	4,7
Langfristiges Fremdkapital (Restlaufzeit > 5 Jahre)	168.524	59%	161.085	60%	7.439	4,6
Mittelfristiges Fremdkapital (Restlaufzeit 1-5 Jahre)	16.827	6%	16.789	6%	38	0,2
Im Folgejahr fällige Tilgungsraten der Bankkredite	5.465	2%	11.154		- 5.689	-51,0
Kurzfristige Tilgungsanteile anderer Geldgeber	15.657	5%	3.173		12.484	>100
sonstige Rückstellungen	1.435		1.355		80	5,9
sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	6.589		6.995		-406	-5,8
Kurzfristiges Fremdkapital	29.146	10%	22.677	8%	6.469	28,5
Gesamtfinanzierung	286.895	100%	269.691	100%	17.204	6,4

Das Eigenkapital stieg infolge des erwirtschafteten Jahresüberschusses um TEUR 3.258 an. Zur Finanzierung der Investitionen wurde in 2012 eine Neukreditaufnahme von TEUR 14.207 erforderlich. Der Kreditbestand stieg damit auf TEUR 206.350. Bei Banken werden TEUR 180.135 beansprucht. Die bei der Stadt Ingolstadt aufgenommenen Wohnungsbaudarlehen belaufen sich auf TEUR 10.715. Daneben haben die Stadt Ingolstadt und der Zweckverband Müllverwertungsanlage kurzfristige Zwischenfinanzierungskredite in Höhe von TEUR 12.500 und TEUR 3.000 zur Verfügung gestellt.

Gewinn- und Verlustrechnung	2012	2011	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Miete für Wohnungen	21.853	21.064	789	3,7
Miete für Garagen und Abstellplätze	1.141	1.111	30	2,7
Miete für gewerbliche Einheiten/Sonstige	592	445	147	33,0
Erlösschmälerungen (Leerstand wg. Modernisierung)	-221	-398	177	44,5
Nebenkostenvorauszahlungen	11.377	11.059	318	2,9
Erlöse aus Betreuungstätigkeit	667	607	60	9,9
Sonstige Erlöse	282	296	-14	4,7
Bestandsveränderungen (Betriebs- und Heizkosten)	52	131	-79	60,3
Umsatzerlöse inkl. Bestandsveränderung	35.743	34.315	1.428	4,2
Aktiviert Eigenleistungen	1.183	1.213	-30	2,5
Sonstige betriebliche Erträge	702	611	91	14,9
Betriebsleistung	37.628	36.139	1.489	4,1
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-13.001	-14.057	1.056	7,5
Personalaufwand	-6.487	-6.444	-43	0,7
Abschreibungen	-7.275	-6.935	-340	4,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.870	-1.773	-97	5,5
Zinsergebnis	-4.821	-4.697	-124	2,6
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4.174	2.233	1.941	86,9
Sonstige Steuern	-916	-891	-25	2,8
Jahresüberschuss	3.258	1.342	1.916	>100
Einstellungen in satzungsmäßige Rücklagen	-326	-134	-192	>100
Bilanzgewinn/Einstellung in Gewinnrücklagen	2.932	1.208	1.724	>100

Der Anstieg der Umsatzerlöse um TEUR 1.428 resultiert im Wesentlichen aus höheren Mieterlösen durch Mietpreisanpassungen. Daneben tragen auch die Neubezüge fertiggestellter Wohnungen zur Erhöhung der Mieterlöse bei.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Buchgewinne in Höhe von TEUR 499 aus dem Verkauf des Grundstückes an der Liegnitzer Straße enthalten. Im Vorjahr waren letztmalig Erträge aus der Auflösung der Rückstellung für Bauinstandhaltung von TEUR 423 enthalten. Daher kommt es trotz des Einmaleffekts in 2012 nur zu einem leichten Anstieg in Höhe von TEUR 91.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung reduzierten sich wesentlich, da nach Abschluss des Sanierungs- und Modernisierungsprogramms die darin enthaltenen Kosten für Instandhaltung um TEUR 1.204 auf TEUR 2.644 zurückgingen.

Die Personalkosten sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 43 auf TEUR 6.487 angestiegen. Dies beruht auf der höheren Zahl der Beschäftigten und den Tarifsteigerungen. Die erstmaligen Rückstellungsdotierungen für Überstunden und Jubiläen im Vorjahr dämpfen den Anstieg.

Die verstärkte Investitionstätigkeit bedingt einen Anstieg der Abschreibungen um TEUR 340 auf TEUR 7.275, sowie des Zinsergebnisses um TEUR 124 auf TEUR 4.821.

Für die Erstellung von Energieausweisen fielen zusätzliche Kosten von TEUR 206 an, die wesentlich zum Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen beitragen.

Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer fallen aufgrund bestehender steuerlicher Verlustvorträge nicht an. Die sonstigen Steuern betreffen im Wesentlichen umlagefähige Grundsteuer.

Insgesamt konnte das Jahresergebnis 2012 vor allem bedingt durch die gestiegenen Umsatzerlöse und die niedrigeren Instandhaltungsaufwendungen, die die gestiegenen Aufwendungen für Abschreibungen und Zinsen überkompensieren, um TEUR 1.916 auf TEUR 3.258 erheblich gesteigert werden.

Leistungsdaten	2012	2011	Veränderung
Mietwohnungen	6.588	6.570	18
davon öffentlich gefördert	3.571	3.525	46
Wohnplätze für Studenten	26	26	0
gewerbliche Einheiten	55	47	8
Garagen und Tiefgaragenplätze	2.723	2.504	219
oberirdische Stellplätze	1.988	1.953	35
Gesamtnutzfläche in qm	465.374	464.210	1.164
Wohnungsmiete EUR/qm/mtl.	4,43	4,31	0,12
Mietausfallquote %	1,03	1,52	-0,49
Leerstandsquote % (Abbruch, Sanierung)	0,00	0,50	-0,50
Fluktuationsquote (%)	4,92	6,45	-1,53
Vorratsgrundstücksflächen qm	31.278	29.298	1.980
Betreuungstätigkeit - Verwaltungseinheiten	173	173	0

Der Wohnungsbestand hat sich mit 6.588 Wohneinheiten im Vergleich zum Vorjahr um 18 Wohnungen leicht erhöht. Durch Neubau und Zuerwerb wurden 50 Wohnungen hinzugewonnen. Demgegenüber steht der Abbruch von 32 Wohneinheiten.

Bauleistung	2012	2011	Veränderung
Neubauvorhaben			
fertiggestellte Wohneinheiten	37	59	-22
im Bau befindl. Wohneinheiten	162	72	90
Modernisierungs- u. Wertverbesserungsmaßnahmen			
fertiggestellte Wohneinheiten	53	8	45
im Bau befindl. Wohneinheiten	37	0	37
wegen Abgänge, Leerstand			
Abbruch Wohnungseinheiten	32	66	-34
Leerstand Wohnungseinheiten wg. Sanierung	0	15	-15

Kennzahlen langfristig		Plan 2013	2012	2011	2010	2009	2008
Jahresergebnis	TEUR	3.341	3.258	1.342	1.512	1.519	1.500
Betriebsleistung	TEUR	37.634	37.628	36.139	35.153	35.198	34.388
Materialaufwandsquote*	%	34,3	34,6	38,9	40,8	40,9	43,2
Personalaufwandsquote	%	17,6	17,2	17,8	17,7	16,8	16,5
Mitarbeiter	VZÄ	130,0	129,4	128,3	127,2	124,7	117,8
Cashflow	TEUR	10.791	10.533	7.854	6.898	7.085	6.716
Investitionen	TEUR	28.084	24.114	20.934	20.351	20.149	14.522
Bilanzsumme	TEUR	311.299	295.348	278.092	264.475	254.954	243.401
Anlagenintensität	%	96,3	95,7	95,7	95,4	93,8	93,7
Eigenkapital	TEUR	75.492	72.398	69.140	67.799	62.284	60.765
Eigenkapitalquote	%	24,3	24,5	24,9	25,6	24,4	25,0
Kredite	TEUR	218.480	206.350	192.143	179.805	166.465	157.657

* Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Ausblick

Zukünftig wird die Gemeinnützige Wohnungsbau Gesellschaft Ingolstadt ihren Schwerpunkt von der Modernisierung des Wohnungsbestandes hin zum Neubau von Wohnungen verlagern. Insgesamt plant das Unternehmen neben den 162 im baubefindlichen Wohnungen weitere 426 Neubauwohnungen bis 2017 zu errichten, sowohl im öffentlich geförderten als auch im freifinanzierten Bereich. So wird 2013 im Rahmen eines Sofortprogramms mit dem Bau von Sozialwohnungen auf einem neuerworbenen Grundstück an der Peisserstraße begonnen.

Nach dem Abschluss der umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen sowie aufgrund weitgehend konstanter Baupreise, niedriger Kapitalmarktkonditionen und der hohen Wohnungsnachfrage verbesserte sich die Ertragslage im abgelaufenen Geschäftsjahr deutlich. Die Jahresergebnisse werden mittelfristig kontinuierlich ansteigen. Die Überschüsse werden zur Aufstockung des Eigenkapitals und damit zur Finanzierung der umfangreichen Neubautätigkeit eingesetzt. Die Gesellschaft strebt bei steigender Bilanzsumme den Erhalt einer Eigenkapitalquote von 25 % an.