



**Aufsichtsratssitzung am 26.07.2023 um 9:00 Uhr
im Dachgeschoss, Minucciweg 4, Ingolstadt**

Die Tagesordnung lautet:

Öffentliche Sitzung:

- Tagesordnungspunkt 1** Statusbericht der Geschäftsleitung Stand Juli 2023
Tagesordnungspunkt 2 Vorstellung Nachhaltigkeitsbericht

Nicht öffentliche Sitzung:

- Tagesordnungspunkt 1** Genehmigung des Protokolls der AR-Sitzung vom 29.06.2023
Tagesordnungspunkt 2 Quartalsbericht 2/2023
Tagesordnungspunkt 3 Klimafahrplan / Dekarbonisierung des Gebäudebestandes
Tagesordnungspunkt 4 Nordbahnhof 15
Tagesordnungspunkt 5 Verkauf der Liegenschaft Sebastianstraße 17
Tagesordnungspunkt 6 Wenningstraße
Tagesordnungspunkt 7 Goldknopfgasse 2 - Sachstandsbericht
Tagesordnungspunkt 8 Wahl des Abschlussprüfers für das Jahr 2023
Tagesordnungspunkt 9 Verschiedenes

Ingolstadt, den 18.07.2023

Aufsichtsratsvorsitzende

Dr. Dorothea Deneke-Stoll
Bürgermeisterin

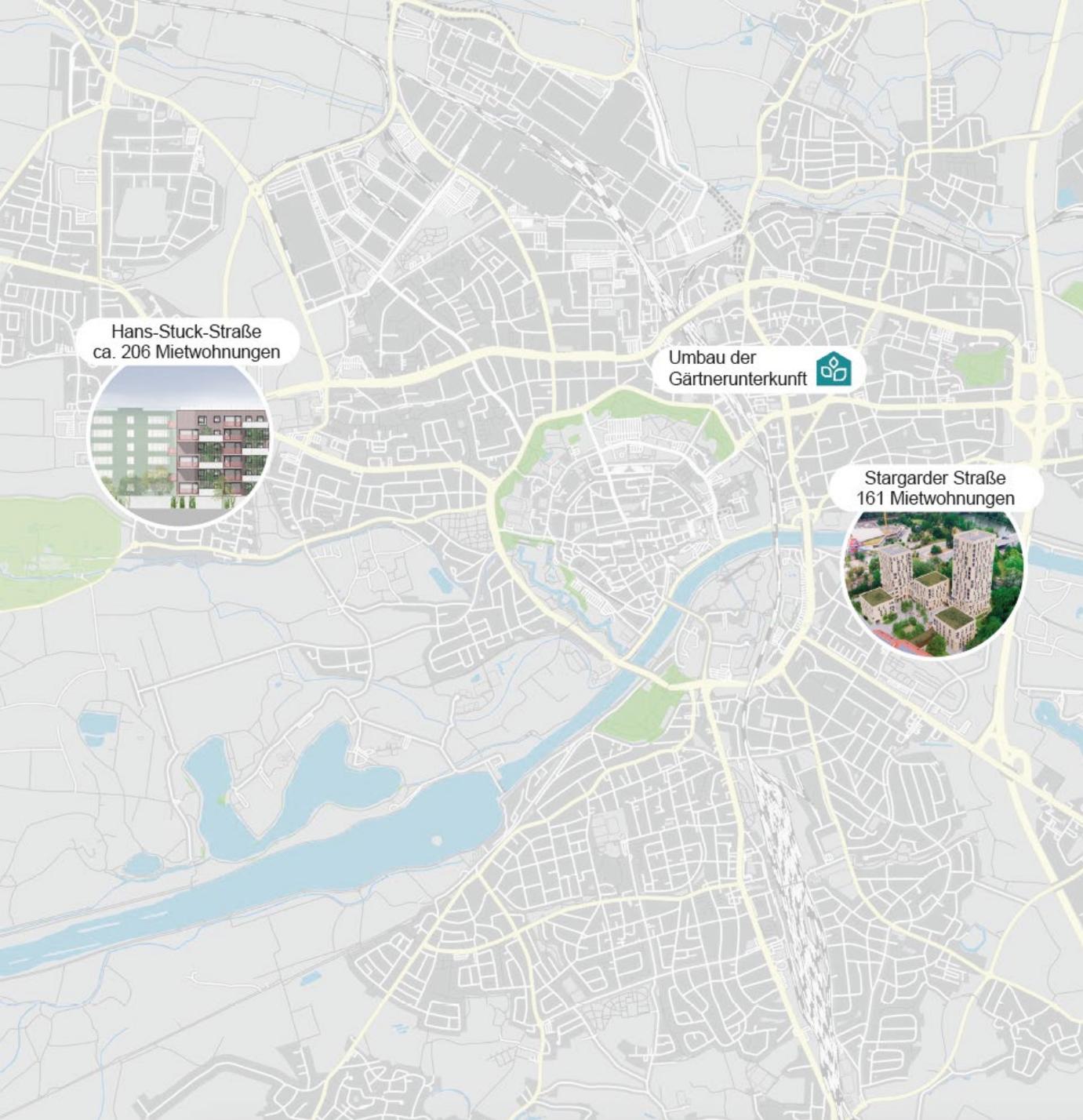


GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT INGOLSTADT – WER BAUT TRÄGT VERANTWORTUNG



Juli 2023

Aktuelle Bauvorhaben in der Übersicht



Hans-Stuck-Straße
ca. 206 Mietwohnungen



Umbau der
Gärtnerunterkunft



Stargarder Straße
161 Mietwohnungen



Wohnungen

Stargarder Straße
Hans-Stuck-Straße

161
206
367

Umbau Gärtnerunterkunft

Gewerbe

Hans-Stuck-Straße
Stargarder Straße

1
1 KiTa
2



in Bau

Wohnen mit Aussicht an der Stargarder Straße

Baubeginn	September 2018
Fertigstellung	Ende 2023
Bautenstand in %	85%
Investition	ca. 48 Mio. €
Entwurfsplanung	Diezinger Architekten, Eichstätt
Ausführungsplanung	aichner kazzler Architekten , München

Wohnungen	161 öffentlich gefördert
Gewerbe	KiTa
Stellplätze	Tiefgarage
Wohnungstypen	1- bis 6-Zimmer-Wohnungen
Wohnfläche	ca. 30 m ² – 160 m ²

Das Projekt an der Stargarder Straße wird im Rahmen des Modellvorhabens im Programm experimenteller Wohnungsbau „effizient bauen, leistbar wohnen“ realisiert. Die Anlage erhält einen identitätsstiftenden Charakter und bietet eine herausragende Lage zwischen Donauraum und Innenstadt.

Entlang der Hans-Stuck-Straße entsteht eine Wohnanlage bestehend aus insgesamt sieben Gebäuden. Auf dem eigenen Grundstück ist eine zusätzliche einspurige Straße zur Erschließung des Planungsgebietes und für Müll- und Rettungsfahrzeuge vorgesehen. Der gesamte innere Bereich des Baugebiets bleibt vollständig autofrei.

Die Hauptzugänge zu den einzelnen Gebäuden orientieren sich jeweils nach „innen“, entlang eines von Norden nach Süden verlaufenden Rad- und Fußweges.

Entlang der Grundstücksgrenze entsteht ein neuer Stadtteilpark. In den Freiräumen zwischen den Gebäuden entstehen unterschiedliche Aufenthaltsbereiche mit überdachten Fahrradabstellplätzen, Wiesen- und Staudenbepflanzungen, Sitz- und Spielmöglichkeiten sowie ein Inklusionsspielplatz.

Die Gebäude sind fünf- bis achtgeschossig und werden, bis auf Haus 3, in Holz-Hybrid-Bauweise ausgeführt. Haus 3 wird als konventioneller Stahlbetonbau mit vorgehängter Fassade entstehen.

Die 206 geplanten Wohnungen sind alle barrierefrei. Zusätzlich werden 7 Wohnungen rollstuhlgerecht ausgebaut.

Hans-Stuck-Straße

Baubeginn	April 2023
Fertigstellung	2026
Bautenstand in %	2% (Verbau hat begonnen)
Investition	59 Mio. €
Architekturbüro	ap88, Waechter + Waechter, zanderroth, H2R

Wohnungen	ca. 206
Gewerbe	1
Stellplätze	Tiefgarage & oberirdische Stellplätze
Wohnungstypen	1 – 5 Zimmer-Wohnungen
Wohnfläche	38 m ² - 106 m ²

in Bau



Umbau Gärtnerunterkunft



Baubeginn	Anfang 2023
Fertigstellung	Ende 2023
Investition	900.000 €
Architekturbüro	eap Architekten. Stadtplaner

Die Tagesunterkunft für die Mitarbeiter der Abteilung Grünanlagenpflege am bestehenden Standort wird neu strukturiert, modernisiert und den aktuellen Bauvorschriften angepasst.

Insbesondere der Zugangsbereich und der WC-Bereich für die weiblichen Mitarbeiterinnen muss neu geordnet werden, zudem muss der Brandschutz geprüft und ertüchtigt werden. Der Eingangsbereich wird an die Nord-Ostseite der Garagen verlegt. Der jetzt bestehende Zugang zum UG über eine Wendeltreppe von den Garagen aus wird durch einen neuen Treppenhausanbau mit neuer Eingangssituation und neuem Fluchtweg ersetzt.

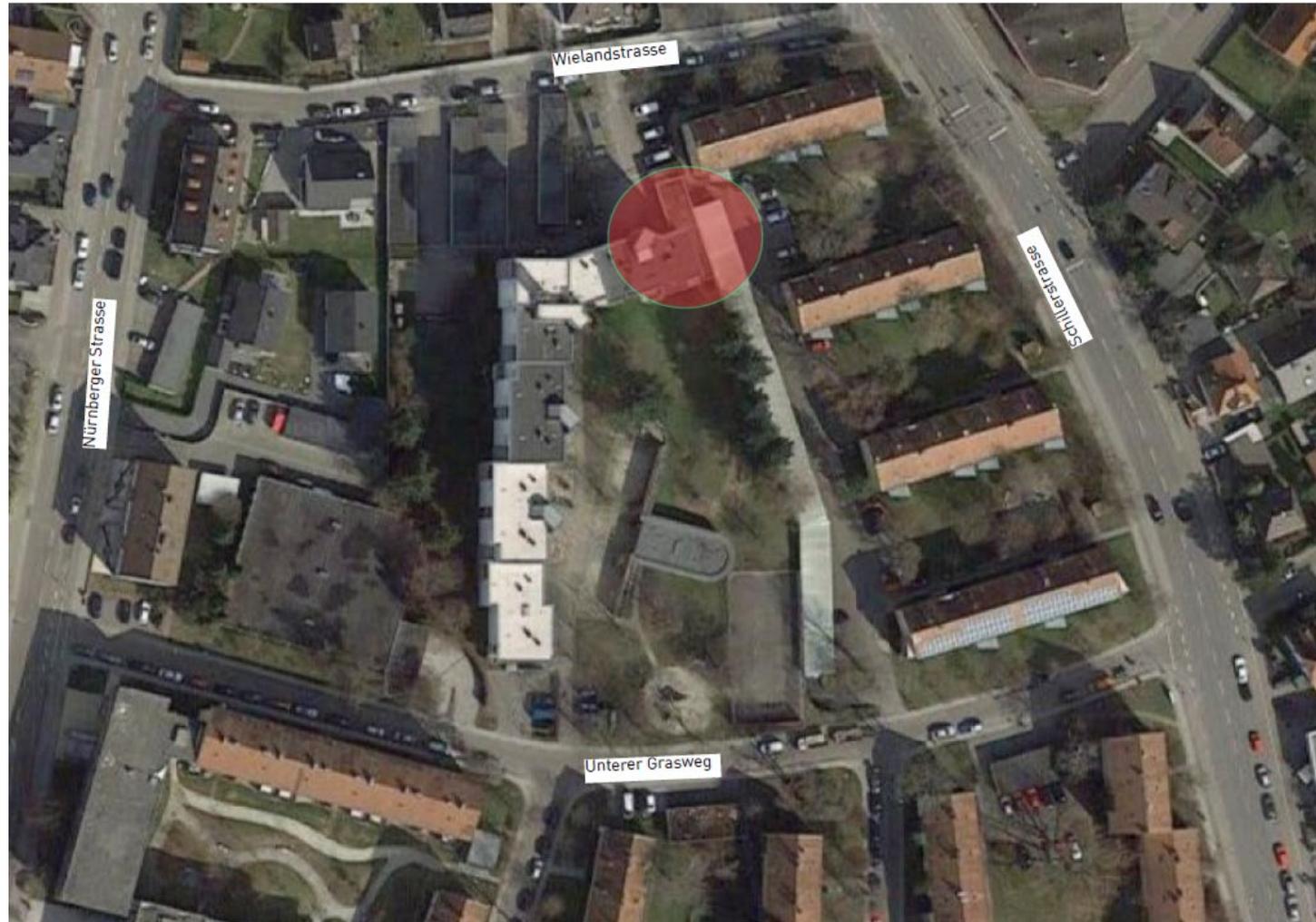
Die Garagen und Abstellräume im EG können unverändert belassen werden.

Die Mitarbeiterräume befinden sich im UG. Um Außen einen Aufenthaltsbereich zu schaffen und die Räume im UG ausreichend belichten zu können wird südseitig das Gelände abgesenkt, hierdurch ist auch der 2. Fluchtweg möglich. Der neue Aufenthalts- und Besprechungsraum, eine Umkleide und die Küche erhalten bodentiefe Fenster und einen Zugang ins Freie.

Die Sanitärräume werden umgebaut und modernisiert. Neuen Umkleideräume werden großzügig und abgeschlossen mit Zugang vom Flur erstellt.

Die Abstellflächen unter den Garagen bleiben unverändert nutzbar.

Lageplan



Bestandsfotos



Eingang Wielandstrasse 6



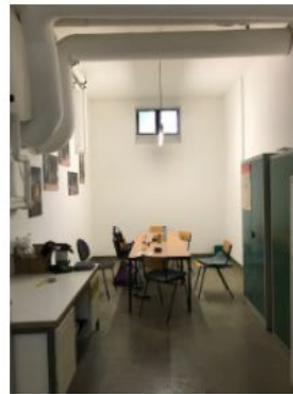
„Adresse“ Bestand



Küche Bestand



„Umkleide“ Bestand



Aktuelle Bauvorhaben in der Übersicht Stand Juli 2023

BEREITS BEZOGEN

	WE	GE
Peisserstraße II. BA	80	1
An der Donau VI. BA	55	
Goethestraße X. BA	45	
Bezugsfertigkeit in 2017	180	1
KiTa Mailing		1
Bezugsfertigkeit in 2018		1
Hugo-Wolf-Straße	48	
Fontanestraße	35	
Bezugsfertigkeit in 2019	83	
Fliederstraße	68	
Gustav-Adolf-Straße	-24 WE	1
Bezugsfertigkeit in 2020	68	1
Fliederstraße	55	
Stinnesstraße IWO	44	2
Rosengarten	29	1
Gustav-Mahler-Straße		1
Bezugsfertigkeit in 2021	128	4
Gustav-Mahler-Straße	78	2
Fliederstraße	16	
Rosengarten	29	
Fliederstraße		1 Kita
Bezugsfertigkeit in 2022	123	3

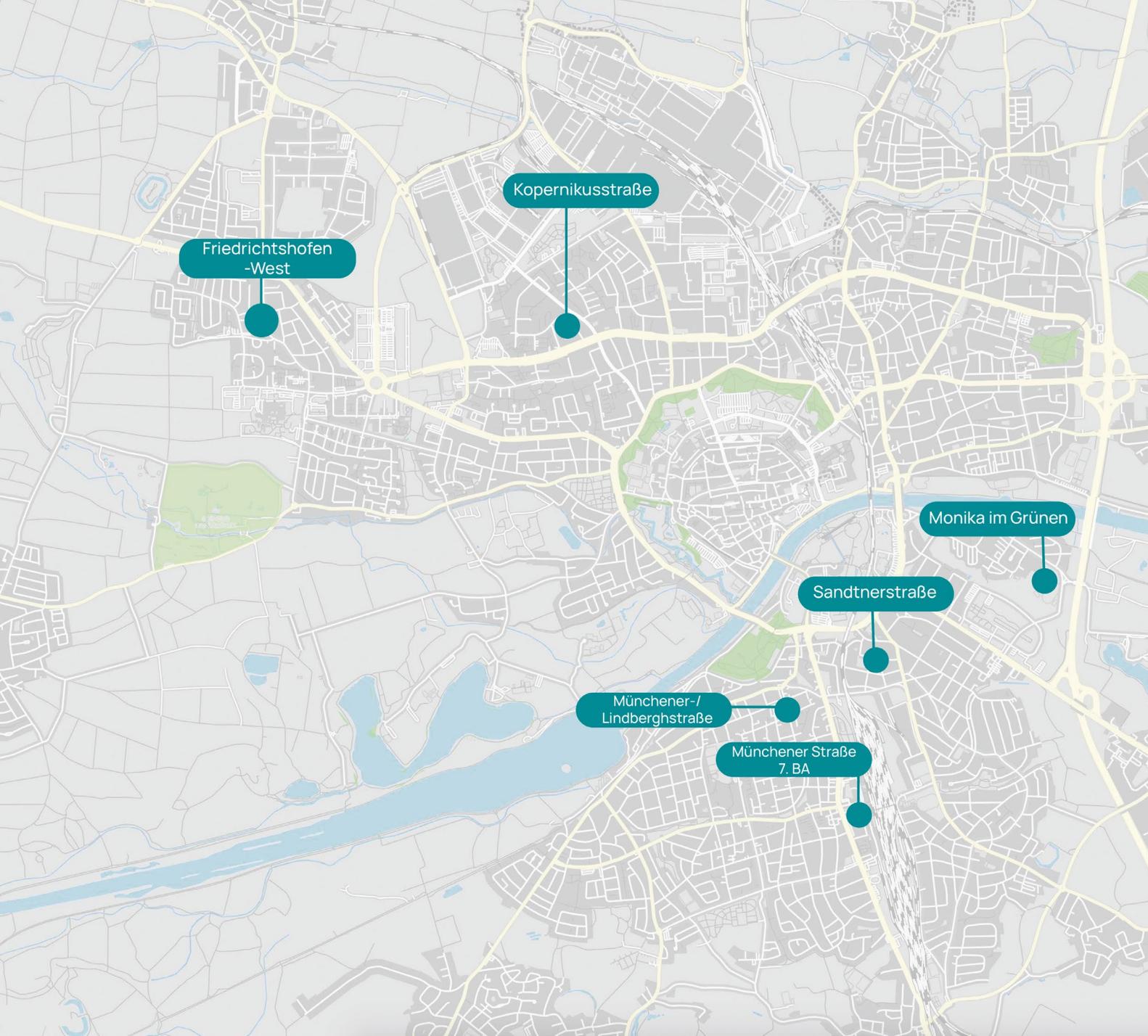
Bezugsfertigkeit in 2023

	WE	GE
Fliederstraße		1
IM BAU		
Stargarder Straße	161	1 KiTa
Gesamt	161	1

IN PLANUNGSVORBEREITUNG

Münchener Straße 7. BA	ca. 21	Bezug 2025
Sandtnerstraße	ca. 105	Bezug 2026
Kopernikusstraße	ca. 49	Bezug 2026
Münchener- /Lindberghstraße	ca. 97*	
	(*67 Bestandswohnungen, 30 Neubau)	
Friedrichtshofen West	ca. 15	Bezug 2024
Monika im Grünen	ca. 70	Bezug 2028
Gesamt	ca. 357	

Aktuelle Bauvorhaben in Planungsvorbereitung



Wohnungen

Münchener Straße 7. BA	ca. 21
Sandtnerstraße	ca. 105
Kopernikusstraße	ca. 49
Friedrichshofen-West	ca. 15
Münchener- /Lindberghstraße	ca. 97
Monika im Grünen	ca. 70

Aktuelle Termine 2023

Donnerstag 19.10.2023	14:00 Uhr	Blumenschmuckwettbewerb
Mittwoch, 24.10.2023	09:00 Uhr	Aufsichtsratssitzung
Mittwoch, 20.12.2023	16:00 Uhr	Aufsichtsratssitzung
Mittwoch, 20.12.2023	18:30 Uhr	Weihnachtsessen

gemeinnuetzige.de



Gemeinnützige
Wohnungsbaugesellschaft
Ingolstadt GmbH

Zentrale Geschäftsstelle:
Minucciweg 4
85055 Ingolstadt
Tel. 0841 9537-0
info@gemeinnuetzige.de
www.gemeinnuetzige.de

Kundencenter Innenstadt:
Mauthstraße 4
85049 Ingolstadt
Tel. 0841 9537-350 oder -351





Öffentlicher Teil - TOP 2

Wer baut trägt Verantwortung

Nachhaltig zu agieren bedeutet für uns Verantwortung zu übernehmen, Verantwortung für die aktuelle und für die kommende Generation.

Dies wollen wir erreichen, indem wir feste Werte und Zielsetzungen im Sinne einer nachhaltigen Handlungsweise in den Bereichen Soziales, Wirtschaft, Ökologie und Baukultur für uns definiert haben.

Unser „Produkt“ ist die Immobilie und unsere Firmenzielsetzung liegt in der Bereitstellung von attraktivem und vor allem bezahlbarem Wohnraum für eine möglichst vielfältige Bewohnerschaft. Allein schon der lange Lebenszyklus eines Hauses setzt voraus, dass wir nachhaltig planen und agieren. Zusätzlich sorgt der voranschreitende Klimawandel für neue Herausforderungen in Bezug auf das Bauen und Sanieren. Darüber hinaus sehen wir die Menschen im Mittelpunkt: Unsere Mieterinnen und Mieter als unsere Kunden, unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und alle anderen, die uns bei unserer Geschäftstätigkeit begleiten und unterstützen. Als größtes regionales Wohnungsbauunternehmen gestalten wir durch unsere Bautätigkeit auch langfristig das Ingolstädter Stadtbild mit und setzen wichtige Impulse für ein nachhaltiges Wohn- und Lebensumfeld.

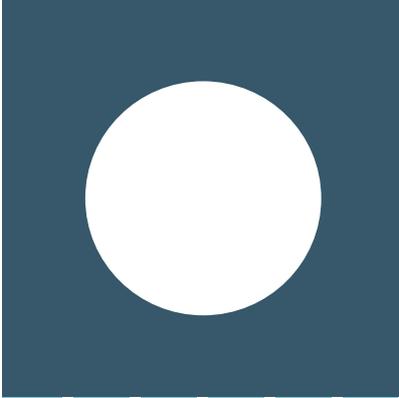
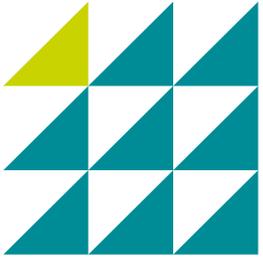
Seit vier Jahren erstellen wir unseren Nachhaltigkeitsberichterstattung im Rahmen des DNK (Deutscher Nachhaltigkeitskodex). Um die sehr umfangreichen Inhalte verständlich darzustellen, haben wir die Daten und Zahlen grafisch aufbereitet, wesentliche Themen und Botschaften verständlich zusammengefasst, sowie umfangreiches Bildmaterial aus unserem Portfolio ergänzt.

Entstanden ist eine ansprechende Broschüre, in der wir unser Verständnis von Nachhaltigkeit beschreiben und über unser Engagement in den vier Handlungsfeldern berichten. Darüber hinaus finden sich alle wesentlichen Themen und die dazugehörigen Zielsetzungen und Maßnahmen übersichtlich und klar gegliedert dargestellt.

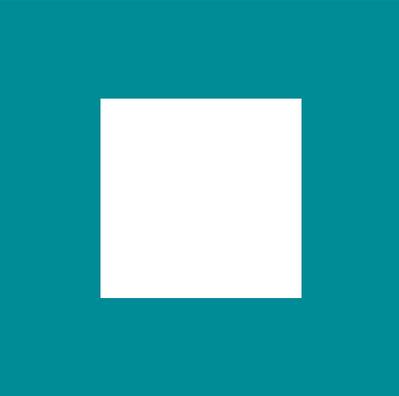
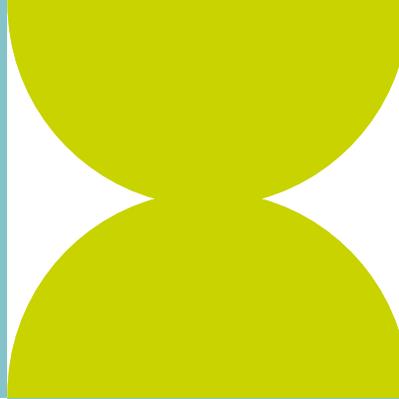
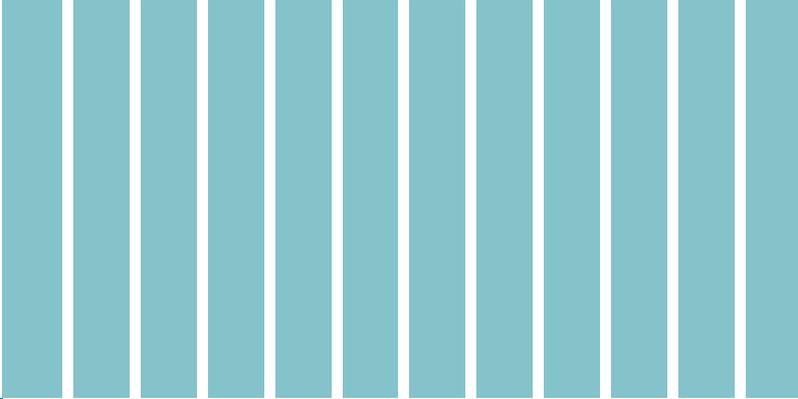
Im Zusammenhang mit unserer ersten DNK-Erklärung für das Jahr 2019, haben wir die erste Nachhaltigkeitsbroschüre gestaltet; aktuell haben wir diese in einer zweiten Auflage überarbeitet und die Inhalte noch etwas optimierter strukturiert.

Ein Printprodukt zur Nachhaltigkeit? Dies könnten Kritiker als Widerspruch darlegen. Wir haben uns allerdings bewusst für diese Variante entschieden, da wir den Stellenwert des Themas durch die Wertigkeit dieses Kommunikationsmittels unterstreichen wollen.

Wir freuen uns, Ihnen hiermit Ihr persönliches Exemplar unserer Nachhaltigkeitsbroschüre zu überreichen.



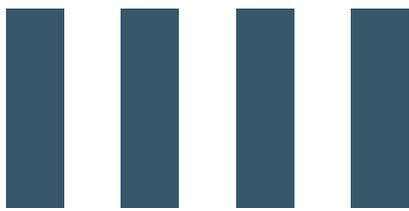
Gemeinnützige
Wohnungsbaugesellschaft
Ingolstadt GmbH



W

O

H



N

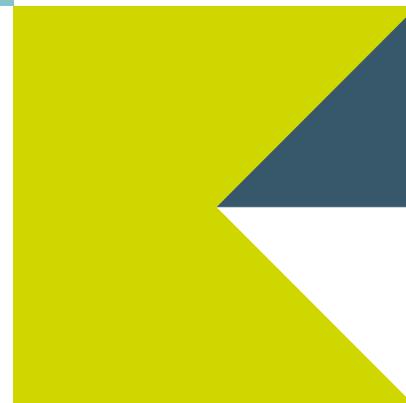
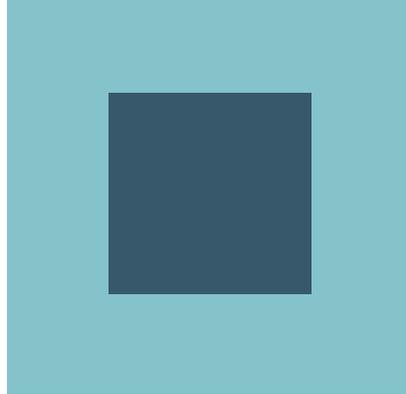
L



ICH

WER BAUT, TRÄGT VERANTWORTUNG
NACHHALTIGKEITSBERICHT 22



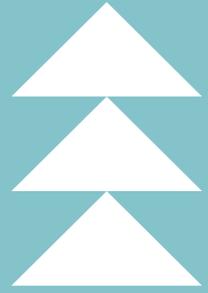
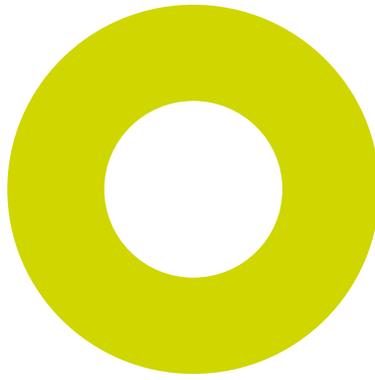


ÜBER DIESEN BERICHT

Zum Berichtsjahr 2022 veröffentlichte die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH (GWG) nun bereits ihre vierte nicht-finanzielle Erklärung. Diese wurde nach den Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) erstellt, entspricht vollumfänglich dem CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz (CSR-RUG) und orientiert sich am global anerkannten Standard der „Global Reporting Initiative“ (GRI). Die Entsprechenserklärungen sind in der Datenbank des Deutschen Nachhaltigkeitskodex hinterlegt. Basierend auf den zusammengetragenen Zahlen, Daten und Fakten erstellten wir die vorliegende Nachhaltigkeitsbroschüre als Neuauflage der Version von 2019.

Im Fokus steht dabei das Berichtsjahr 2022. Jedoch bezieht sich ein Teil der Informationen auch auf die Kalenderjahre 2020 und 2021. Die Broschüre beschreibt unser Verständnis von Nachhaltigkeit und berichtet über unser Engagement in den vier Handlungsfeldern soziale Verpflichtung, ökonomische Erfordernisse, ökologische Anforderungen und (bau)kultureller Auftrag. Moderne Architektur ist für unser Unternehmen ein wesentlicher Baustein. Dies zeigt sich auch in der Gestaltung des Berichts. Wir verwenden geometrische Formen, um das moderne Design unserer Bauprojekte widerzuspiegeln. Der Druck erfolgte klimaneutral auf umweltgerechtes Papier mit zertifizierten Ökofarben.

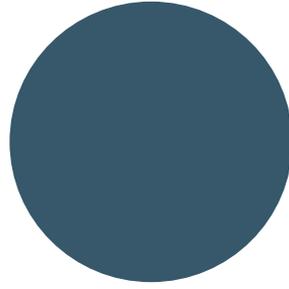




Nachhaltig zu agieren bedeutet für uns, Verantwortung zu übernehmen. Bereits unser Unternehmenszweck, sicheren, attraktiven und vor allem bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, ist an sich nachhaltig. Entsprechend bildet Nachhaltigkeit das Fundament unserer Arbeit und leitet unser Handeln: „Wer baut, trägt Verantwortung“. Für uns bedeutet ein Zuhause mehr als bloß vier Wände und ein Dach über dem Kopf. Komfort, Geborgenheit und Vielfalt – modernes Wohnen soll die individuellen Bedürfnisse jedes und jeder Einzelnen erfüllen. So schaffen wir für unsere Mieterinnen und Mieter ihren einzigartigen Lebensmittelpunkt. Im Zentrum steht das „ICH“, eingebettet in das Leben mit der Gemeinschaft, aus dem heraus ein „WIR“-Gefühl entsteht.

Unsere Nachhaltigkeitsbroschüre spiegelt das vielseitige Engagement der GWG wider. Als wichtiger Arbeitgeber in der Region fördern wir unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Zudem kooperieren wir mit sozialen Einrichtungen und unterstützen gezielt caritative Projekte, die dem Gemeinwohl dienen. In unserem Tun berücksichtigen wir stets auch ökologische Aspekte. Denn wir wollen dazu beitragen, dass nicht nur die aktuelle, sondern auch die kommende Generation in einer zukunftsfähigen Umwelt leben kann. Darüber hinaus kreieren wir in unserem (bau)kulturellen Auftrag ein besonderes Wohnumfeld und gestalten das Ingolstädter Stadtbild mit.

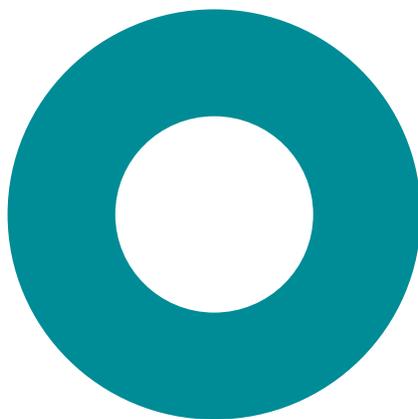
Alexander Bendzko
Geschäftsführer



- 4 Vorwort
- 6 Unternehmensprofil
- 8 Nachhaltigkeitsteam & Stakeholder
- 10 Nachhaltigkeitsleitsätze
& Wesentliche Themen
- 14 Ziele & Maßnahmen
- 18 Soziale Verpflichtung
- 24 Ökonomische Erfordernisse
- 28 Ökologische Anforderungen
- 36 (Bau)kultureller Auftrag
- 44 Indikatoren des Deutschen
Nachhaltigkeitskodex



500.000
m² Fläche
Außenanlagen



1934
Gründung

480.000
m² Wohnfläche

15.000
Mieterinnen und
Mieter gesamt



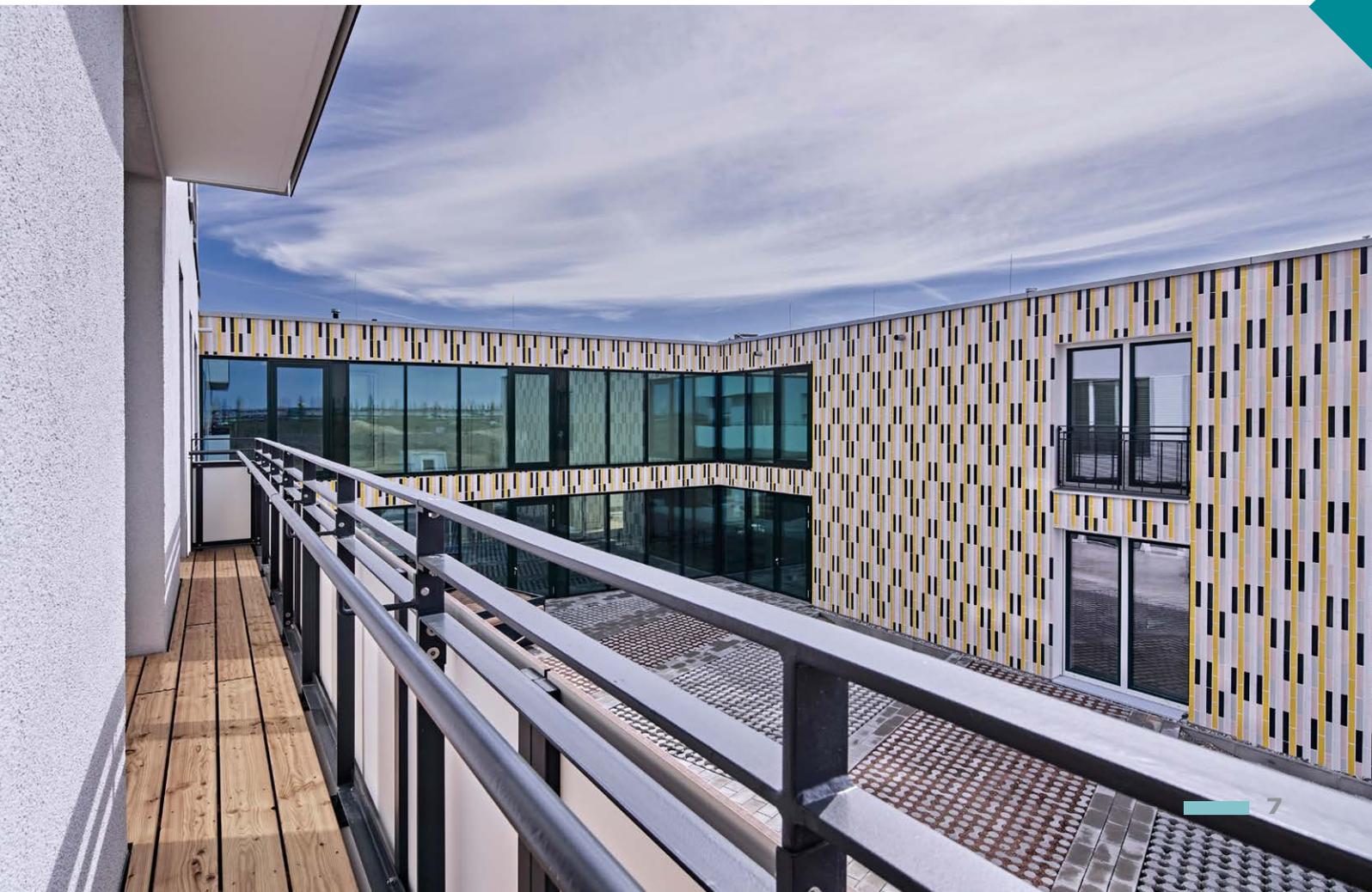
Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH (GWG) ist seit ihrer Gründung im Jahr 1934 als wichtiges Instrument der kommunalen Wohnungspolitik im Bereich der Wohnungswirtschaft tätig. Unser Hauptzweck ist die sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung in der Region 10 mit Ingolstadt als Zentrum. Im Rahmen dieser gemeinnützigen Zweckbestimmung errichten wir Bauten, die im Eigentum oder Erbbaurecht der Gesellschaft, der Stadt Ingolstadt, deren Stiftungen und Betriebe stehen oder die zur Verfolgung sozialer Ziele durch die Stadt von der Gesellschaft betreut werden sollen. 54,62 Prozent der Geschäftsanteile hält die Stadt Ingolstadt, die AUDI AG 10,02 Prozent, die Sparkasse Ingolstadt Eichstätt 6,29 Prozent und unsere eigenen Anteile umfassen 27,48 Prozent. Die restlichen 1,59 Prozent verteilen sich auf verschiedene Gesellschafterinnen und Gesellschafter.

UNSERE MISSION

Der enorme Wohnungsbedarf nach dem Ersten Weltkrieg führte zur Gründung der Gesellschaft am 8. Mai 1934. Seither bilden die Gebäudebestandsverwaltung, umfangreiche Neubau- und Modernisierungsprojekte sowie das Gebäudemanagement für Eigentümerinnen und Eigentümer die Basis unserer Arbeit. Anders als viele gewinnorientierte Bau-gesellschaften agieren wir nach besonderen Wertmaßstäben. Wir lassen uns von unserem sozialen Kerngedanken leiten. In erster Linie sieht sich die GWG ihren Mieterinnen und Mietern verpflichtet. Ihr „Dach über dem Kopf“ gestalten wir so, dass die Voraussetzungen für einen beständigen Lebensmittelpunkt

erfüllt sind. Es entsteht eine breite Angebotspalette aus verschiedenen Wohnungstypen, die auf die individuellen Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner ausgerichtet sind. Mit moderner Haustechnik, hochwertiger Innenausstattung, ansprechender Architektur, umweltfreundlicher Bauweise, gestalteten Grünflächen und rund 120 Spielplätzen realisieren wir quantitativ und qualitativ herausragende Bauprojekte.

Seit fast 90 Jahren formen wir als GWG ein Haus zu einem Zuhause.



GEMEINSAM NACHHALTIG AGIEREN

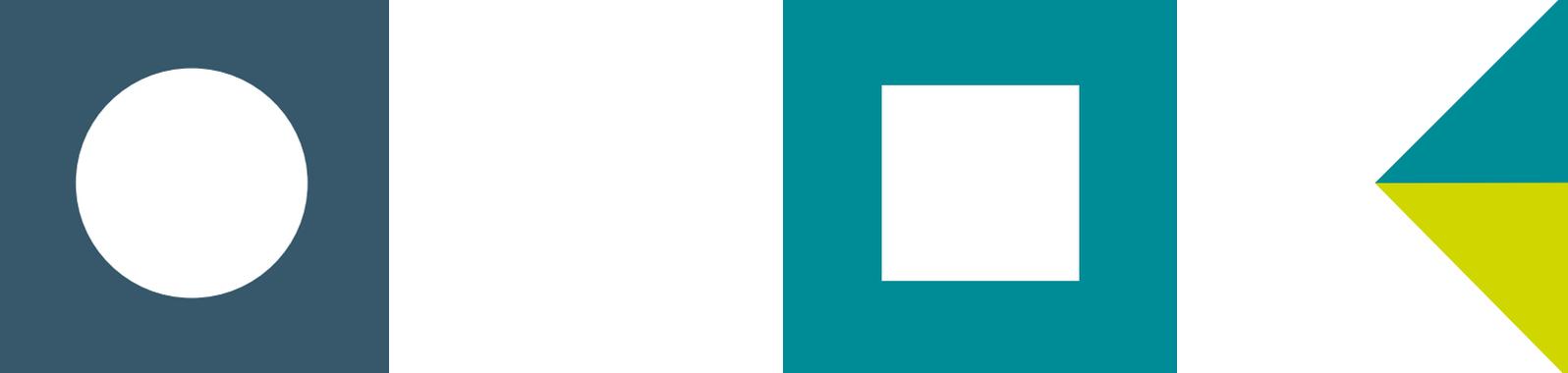


Innerhalb unserer Gesellschaft trägt die Geschäftsführung die Gesamtverantwortung für Nachhaltigkeit. Um unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einzubeziehen, riefen wir 2019 ein Nachhaltigkeitsteam ins Leben. Seine 23 Mitglieder kommen in regelmäßigen Abständen zusammen und vertreten alle Fachabteilungen. Entsprechend ihrer jeweiligen Verantwortungsbereiche sind sie in fünf Arbeitskreise gegliedert. Diese identifizieren die zentralen Inhalte unserer Nachhaltigkeitsberichterstattung in Form von wesentlichen Themen, implementieren definierte Maßnahmen und

kontrollieren die gesetzten Ziele. Dafür verantworten sie die laufende Fortschreibung der benötigten Informationen und Daten. Die wichtigste Aufgabe betrifft jedoch die Rolle in der GWG: Sie stellen nach innen und außen unsere Nachhaltigkeitsbotschafterinnen und Nachhaltigkeitsbotschafter dar. So sensibilisieren sie ihre Kolleginnen und Kollegen für Nachhaltigkeit und wirken bei der Verankerung unserer Nachhaltigkeitsleitsätze in den eigenen Reihen mit. Auf diese Weise gewährleisten wir eine breite Beteiligung der Belegschaft an unserem Nachhaltigkeitsmanagement.

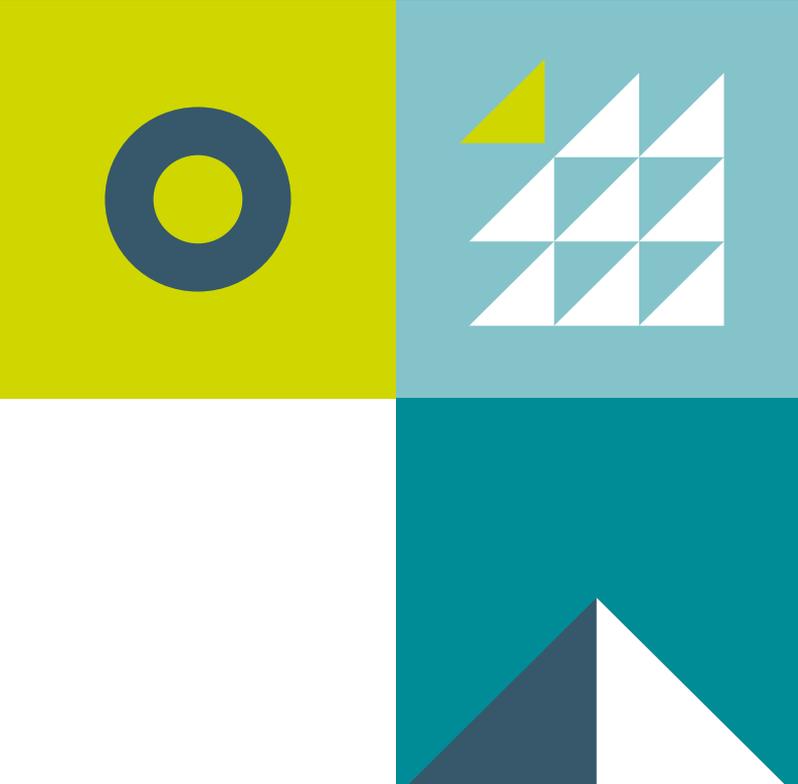


Das Nachhaltigkeitsteam der GWG, von links nach rechts: Wolfgang Christmann (Betriebsrat), Jürgen Glaner (Maler), Kerstin Glaner (Zentrale Steuerung), Alexander Bendzko (Geschäftsführer), Richard Winter (Prokurist), Carina Milla (Hausverwaltung), Verena Eisenmann (Technik), Stefan Stark (Badsanierung), Horst Weichenrieder (Assistent GF), Bianca Stein (Marketing), Rudolf Wittmann (Grünanlagen & Biodiversität), Jana Cota (Personal), Florian Rieck (Assistent GF), Dr. Doris Maurer (Grünanlagen & Biodiversität), Hans-Jürgen Steinherr (Klimaschutzmanager), Ismajl Zogejani (Facility Management) | nicht auf dem Foto: Reinhard Hiemer (Prokurist), Jörg Koch (Technik), Louisa Rottenkolber (Marketing), Patrick Glaner (Maler), Stefan Rochholz (Recht), Stefan Golger (IT), Siegfried Dormeier (Technik)



Unsere Geschäftstätigkeit wirkt sich auf andere aus. Dieser Verantwortung sind wir uns bewusst. Deshalb pflegen wir einen engen Kontakt zu unseren Schlüsselstakeholdern.

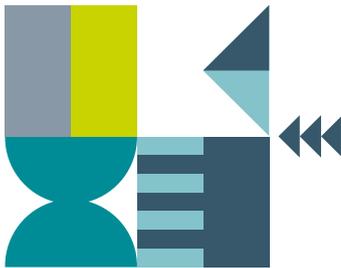


- 
- Gesellschafter und Aufsichtsrat
 - Stadt Ingolstadt
 - Öffentliche Hand / Banken
 - Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
 - Betriebsrat
 - Mieterinnen und Mieter
 - Bürgerinnen und Bürger / Medien
 - Verbände

Die Entscheidungen, die wir treffen, ebenso wie unser Handeln wirken sich auf diverse Einzelpersonen, Institutionen und Organisationen aus. Weiterhin können Akteure aus Beschaffungs-, Finanz-, Absatz- und Akzeptanzmarkt unser Unternehmen beeinflussen. Sie sind die „Anspruchsgruppen“ der GWG. Zu diesen Stakeholdern besteht ein enger Dialog und regelmäßiger Austausch. So erhalten wir einen Einblick in ihre Bedürfnisse und erfahren von den Anforderungen an uns. Die wichtigsten Anliegen der Mieterinnen und Mieter zum Beispiel sind Vertragstreue und günstige Mietpreise. Außerdem spielen hier an die aktuelle Lebenssituation angepasste Wohnformen eine große Rolle. Diesen Fokus greifen wir in unserer Mieterzeitschrift und gemeinsamen Versammlungen auf. Zudem besteht ein demokratisch gewählter und ehrenamtlich arbeitender Beirat.

DIE NACHHALTIGKEITSLEITSÄTZE DER GWG

Wir folgen einem vorausschauenden Ziel- und Wertesystem, das auf vier Säulen beruht: **Soziale Verpflichtung, ökonomische Erfordernisse, ökologische Anforderungen und (bau)kultureller Auftrag.**



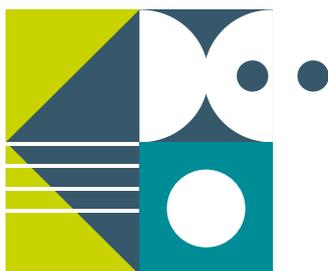
SOZIALE VERPFLICHTUNG

Wichtigste soziale Verpflichtung ist für uns die Bereitstellung von bezahlbarem, attraktivem und sicherem Wohnraum, der von uns als einem soliden und seriösen Vermieter angeboten wird. Wir arbeiten mit sozialen Einrichtungen zusammen und unterstützen gezielt Projekte, die dem Gemeinwohl dienen. Große Bedeutung hat auch die Bereitstellung von sicheren, zukunftsorientierten Arbeitsplätzen für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie deren faire Bezahlung.



ÖKONOMISCHE ERFORDERNISSE

Daneben sind ökonomische Erfordernisse einzuhalten, denn Wirtschaftlichkeit und Rentabilität dienen schließlich zur Substanzerhaltung und der bedarfsgerechten Weiterführung unseres Geschäftsbetriebes. Wir legen Wert auf transparente Geschäftsvorgänge und die Einhaltung der Compliance-Richtlinien.



ÖKOLOGISCHE ANFORDERUNGEN

Im Sinne ökologischer Anforderungen betreiben wir Maßnahmen zum Erhalt und zur Verbesserung von Umweltqualität, Energieeffizienz und Energieeinsparung, um eine nachhaltige Bestandsentwicklung gewährleisten zu können. Unsere Grünflächen sind öffentlich zugänglich. Wir fördern die biologische Vielfalt in unseren Wohnquartieren.



(BAU)KULTURELLER AUFTRAG

Schließlich sehen wir im (bau)kulturellen Auftrag die Chance, durch unser Baugeschehen das Bewusstsein für Architekturqualität und den Dialog darüber zu fördern. Damit leisten wir einen aktiven Beitrag zur Schärfung der Identität und des Selbstverständnisses unserer Stadt. Unsere Bauten sind so ausgerichtet, dass sie die Bedürfnisse verschiedenster Nutzergruppen an das Wohnen sowie an das Wohnumfeld erfüllen.

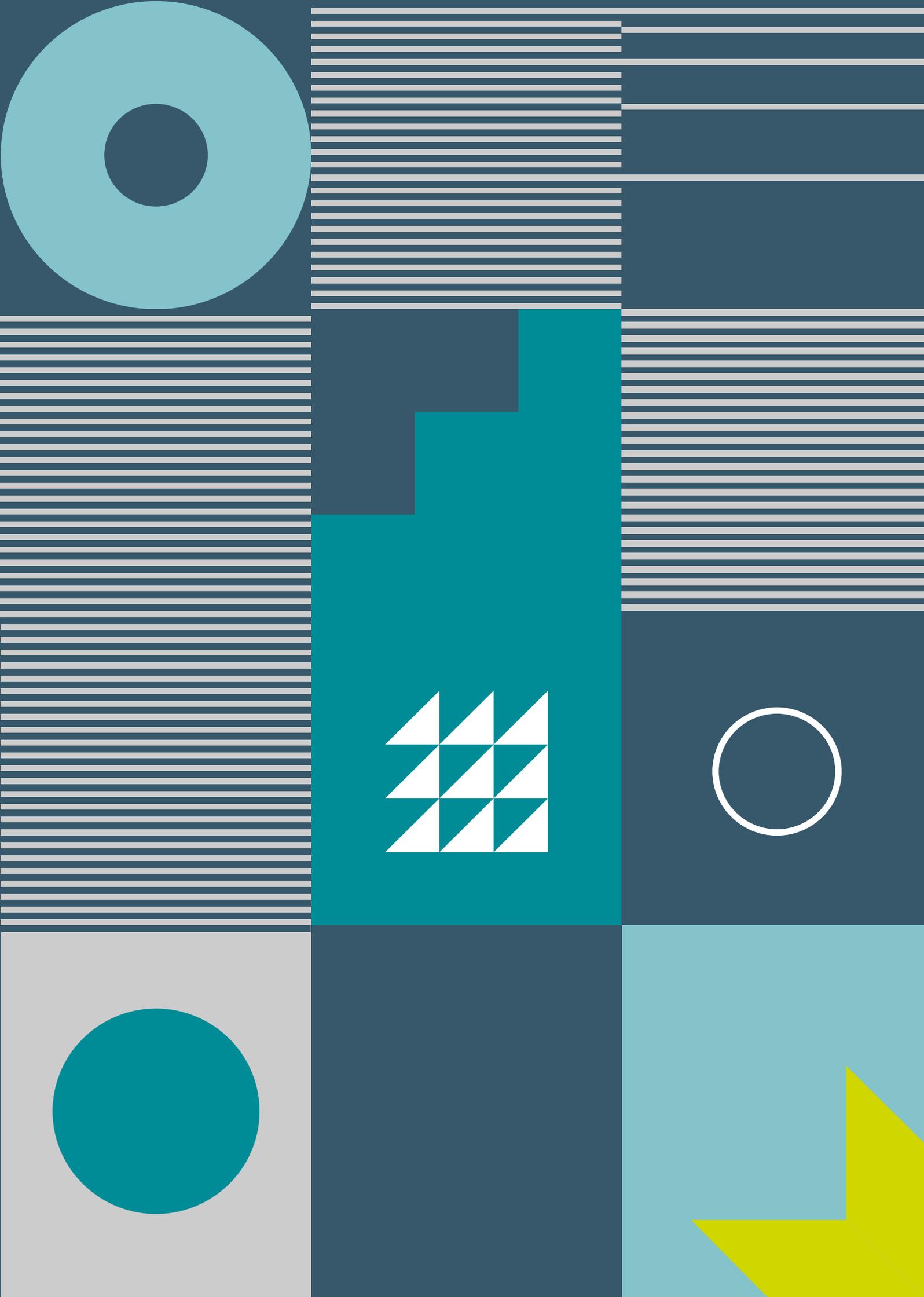
UNSERE WESENTLICHEN THEMEN



Unsere Matrix verschlankten wir zum Berichtsjahr 2022 von insgesamt 34 auf 18 für uns wesentliche Themen.

Wesentliche Themen sind jene Unternehmenstätigkeiten, die sich wesentlich auf Nachhaltigkeitsaspekte auswirken sowie solche ökologischen, sozialen und ökonomischen Aspekte, die wiederum maßgeblich auf unsere Geschäftstätigkeit einwirken. Eine dritte Perspektive bezieht die Einschätzung unserer Anspruchsgruppen mit ein. Die Wesentlichkeitsmatrix der GWG aktualisierte das Kernteam und reduzierte die bestehenden Themen für eine strategische Fokussierung des Nachhaltigkeitsmanagements auf eine Zahl von 18. Diese sind den vier definierten Handlungsfeldern zum Teil neu zugeordnet. Hinter jedem dieser wesentlichen Themen steht ein konkretes Ziel formuliert. Für deren Kontrolle ist jeweils eine fachkundige Person aus dem Nachhaltigkeitsteam zuständig. Die jährliche Erstellung und Veröffentlichung der DNK-Erklärung sorgt für eine zusätzliche Überprüfung der Zielfortschritte durch das Kernteam.







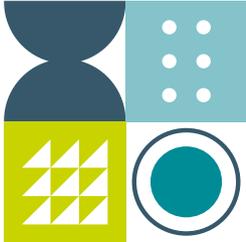
ZIELE UND MASSNAHMEN

SOZIALE VERPFLICHTUNG

ZIEL	MASSNAHME	BIS	FORTSCHRITT
Bereitstellung von bezahlbarem und sicherem Wohnraum			
1. Bestandserweiterung vorerst um ca. 1.000 auf insgesamt 8.400 Mietwohnungen	1.1 Fortführung der Neubauplanung	Ende 2030	2022: Bezug von 123 Wohneinheiten
2. Die Mieten der GWG Ingolstadt liegen unter dem ortsüblichen Mietniveau. Sie orientieren sich am unteren Rand der Vergleichsmieten.	2.1 Nutzung der Möglichkeiten der öffentlichen Wohnraumförderung	kontinuierlich	Durchschnittsmiete GWG: 6,41 €/m ² /mtl. Durchschnittsmiete Marktkennzahlen: 10-14 €/m ² /mtl.
3. Die Anzahl der Dauermietverträge soll mindestens gehalten werden. Aktuell: 98 %	3.1 Beibehaltung des jetzigen Vertragsmodus	kontinuierlich	auf 99 % gestiegen
Zusammenarbeit mit sozialen Einrichtungen			
Unterstützung von Personen mit besonderen Ansprüchen	Angebote in speziellen Segmenten	kontinuierlich	Fortführung der bisherigen Kooperationen und Ausbau auf weitere Projekte. Erste Gespräche fanden statt.
Engagement in Verbänden			
Einflussnahme (politisch) sowie Erfahrungsaustausch und Benchmarking	Mitarbeit bei der Erarbeitung des Mietspiegels	kontinuierlich	wird fortgeführt
Arbeitsplatzsicherheit			
Bestehende Arbeitsplätze halten. Es soll kein Personal abgebaut werden. Alle angebotenen Arbeitsplätze haben langfristigen Charakter.	Jede Fluktuation wird möglichst zeitnah nachbesetzt.	kontinuierlich	Zum 31.12.22 ist die Zahl mit 184 Angestellten unverändert.
Ausbildung und (verpflichtende) Weiterbildung			
1. Alle Angestellten absolvieren pro Jahr mindestens zwei fachliche oder persönlichkeitsfördernde Weiterbildungsmaßnahmen.	1.1. Das Personalwesen entwickelt ein System für eine noch zielgerichtetere und messbarere Qualifizierung.	kontinuierlich	75 von 184 Angestellten haben zwei oder mehr Weiterbildungen absolviert. Das entspricht einer Fortbildungsquote von 40,76 %.
2. Wir qualifizieren unseren Personalstamm mit im Unternehmen ausgebildeten Angestellten. Ziel: Zwei Auszubildende pro Jahr = 6 Auszubildende insgesamt	2.1 In unseren Ausbildungsberufen bieten wir entsprechende Ausbildungsplätze an.	kontinuierlich	2022 wurden zwei Ausbildungsverträge im Bereich Immobilien geschlossen.
Arbeitssicherheit / Arbeitsschutz			
Null Arbeitsunfälle pro Jahr	Prävention durch Weiterbildungsmaßnahmen	kontinuierlich	Sieben Arbeitsunfälle, davon fünf meldepflichtig. Ein Mitarbeiter war infolge des Unfalls länger als sechs Wochen krank.

Beteiligung der Angestellten

1. Die Anzahl der eingereichten Ideen und Verbesserungsvorschläge von 10 auf 20 jährlich erhöhen.	1.1. Das bisherige Vorschlagswesen soll durch ein neues Ideenmanagement ersetzt werden.	Ende 2022	Das neue Konzept zum Ideenmanagement wurde im Dezember eingeführt. Die Ideen werden von einem wechselnden Entscheidungsgremium anonym bewertet. Die Umsetzung angenommener Ideen wird durch die Koordinatoren und den Betriebsrat kontrolliert.
2. Die Meinung der Angestellten soll zukünftig alle zwei Jahre abgefragt werden. Die Abfrage sollte im 1. Halbjahr stattfinden.	2.1. Der Befragungsrhythmus wird von vier auf zwei Jahre verkürzt.	nächste Befragung 2024	Da die Umfrage 2021 erst im Herbst stattfand, wurde der Zeitpunkt der folgenden Befragung auf Frühjahr 2024 verschoben.



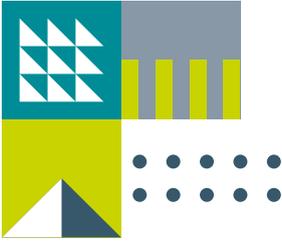
ZIELE UND MASSNAHMEN ÖKONOMISCHE ERFORDERNISSE

ZIEL	MASSNAHME	BIS	FORTSCHRITT
Nachhaltige (langlebige) Neubauplanung und Bestandssanierung			
Erarbeitung eines Gesamtkonzepts für den Bestand	Analyse des Wohnungsbestands auf Verbesserungsmaßnahmen	2024	Der Wohnungsbestand wurde hinsichtlich Verbräuchen an Endenergie und Primärenergie erfasst und in Dringlichkeitsklassen eingeteilt.
Energiekrise			
1. Mieterinnen und Mieter so viel wie möglich von zusätzlichen Kosten entlasten	1.1 Kooperation mit Stadt Ingolstadt und Stadtwerken 1.2 Kommunikation mit den Mieterinnen und Mietern 1.3 Erarbeitung alternativer Energiekonzepte 1.4 Umsetzung von Mieterstromprojekten	kontinuierlich kontinuierlich kontinuierlich kontinuierlich	Die Kalkulation von möglichen PV-Erträgen mit den Verwendungszielen Mieterstrom oder günstige Wärmeenergie mittels Wärmepumpen ist fester Bestandteil von anvisierten Sanierungskonzepten. Dadurch wird die Preisabhängigkeit vom Markt stark reduziert und die Versorgungssicherheit verbessert.
Compliance- und Controlling-Richtlinien			
1. Transparente Geschäftsvorgänge, Compliance-Verstöße, Ziel: 0	1.1 Prüfung intern durch unseren Compliance-Beauftragten 1.2 Unterstützung extern durch einen Ombudsmann seit 01.01.2020	kontinuierlich kontinuierlich	Aktuelle Compliance-Verstöße: 0 Aktuelle Compliance-Verstöße: 0
2. 100 % der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind über die Compliance- und Controlling-Richtlinien informiert.	2.1 Jährliche Schulung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	kontinuierlich	Aus Kapazitätsgründen fanden 2022 keine Schulungen statt. Sie wurden Anfang 2023 nachgeholt und werden nun online stattfinden.
Datenschutz			
1. Null Verstöße pro Jahr	1.1 Schulungen 1.2 Belehrung 1.3 Arbeitskreis / Ausschuss Datenschutz	kontinuierlich	Eine Beschwerde 2022. Entsprechend finden 2023 Unterweisungen für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter statt.



ZIELE UND MASSNAHMEN ÖKOLOGISCHE ANFORDERUNGEN

ZIEL	MASSNAHME	BIS	FORTSCHRITT
Digitalisierungsstrategie			
1. Digitale Erfassung des gesamten Immobilienbestands auf 100 % erhöhen	1.1 Digitale Erfassung über 3D-Scanner im Neubau und im Bestand	Ende 2030	Inzwischen sind ca. 880 Wohnungen (= 11,7%) digital erfasst, seit Dezember 2022 werden auch Freianlagen einbezogen. Im Neubau wird jede Freianlage gescannt.
2. Ziel ist ein „papierloses Büro“, jährliche Reduzierung des Papierverbrauchs um 5 %	2.1 Prozesse für laufende und neue Projekte von analoger in digitale Form überführen	kontinuierlich	Kopierpapier: 305.000 Blatt = 1.525 kg; Briefpapier: 100.000 Blatt = 500 kg; Gesamt: 2.025 kg; entspricht einer Steigerung von 23 %*
3. Digitale Ansprache: 50 % der Mieterinnen und Mieter sollen digital angesprochen werden.	3.1 Ausbau der Mieter-App als zusätzlichem Kommunikationskanal	Ende 2030	Aktuell werden 23 % der Mieterinnen und Mieter über die MieterApp erreicht.
Klimaangepasste Bauweise			
Prüfung der Möglichkeiten von klimaangepassten Bauweisen vor jedem Neubau-projekt	Pilotprojekte, Verwendung alternativer Bauweisen	kontinuierlich	Das Thema „Graue Energie“ wird beispielsweise bei der Sanierung und Erweiterung der Lindberghstraße Planungsbestandteil.
Regenerative Energiequellen			
Reduktion des CO ₂ -Ausstoßes pro Quadratmeter Wohnungsfläche (für Heizung und Warmwasser) um durchschnittlich 3,10 kg/a	Umrüsten von 70 % der Heizanlagen auf CO ₂ -reduzierte Energie. Diese richtet sich nach der jeweiligen gesetzlichen Höchstnutzungsdauer.	Ende 2035	Der Wohnungsbestand wurde gebündelt nach Heizungsanlagen erfasst. Die CO ₂ -Emissionen wurden ermittelt. Ein Sanierungsplan für alle Liegenschaften wird erstellt gemäß dem Ziel „Klimaneutrales Bayern 2040“
Biologische Vielfalt			
Bei 100 % der Projekte wird der Aspekt der Artenvielfalt berücksichtigt.	Die Auftragsvergabe an Planungsbüros ist mit der Vorgabe „Integration Artenvielfalt“ gekoppelt.	kontinuierlich	Bei 4 von 5 Neubauprojekten eingehalten.**
E-Mobilität (intern und extern)			
1. Reduzierung des CO ₂ -Ausstoßes des Dienstwagenfuhrparks durch Senkung des Treibstoffverbrauchs um 5 % pro Jahr	1.1 Sukzessive Umstellung auf alternative Antriebsarten bei Neuerwerb oder Austausch der Fahrzeuge	kontinuierlich	Es wurden zwei neue E-Fahrzeuge angeschafft.
	2.1 Allgemeine Reduktion des Kraftstoff- und CO ₂ -Verbrauchs	kontinuierlich	26.951 l, entspricht einer Reduktion um 6,4 % 66.552 kg CO ₂ , entspricht einer Reduktion um 6,2 %



ZIELE UND MASSNAHMEN (BAU)KULTURELLER AUFTRAG

ZIEL	MASSNAHME	BIS	FORTSCHRITT
Förderung regionaler Kunst und Kultur			
Mieterinnen und Mieter erhalten Zugang zu regionaler Kunst und Kultur	Planung und Umsetzung von Kunst- und Kulturprojekten	kontinuierlich	Projekte wurden durchgeführt (S. 38, 39)
Quartiers- und Stadtgestaltung, Architektur			
Identifikation der Mieterinnen und Mieter mit den Wohnquartieren und Steigerung der Qualität der Wohnquartiere	Planung und Umsetzung von Projekten für eine anspruchsvolle Architektur im sozialen Wohnungsbau	kontinuierlich	Projekte wurden durchgeführt (S. 40, 41)

* Im Vergleich zum Vorjahr 2021 (Begründung: Pandemie und Home-Office)

** Bei einem Projekt wurden die Nistkästen statt am Gebäude im Parkhaus des Quartiers umgesetzt.

Unsere abgesteckten Ziele aktualisierten wir im Kernteam. Anschließend stimmten wir das Ergebnis mit dem gesamten Nachhaltigkeits-team ab. Dabei ist jedes wesentliche Thema mit einem konkreten Ziel und entsprechenden Maßnahmen hinterlegt. Für die Kontrolle der Ziele sind einzelne Personen direkt verantwortlich. Unsere jährliche Veröffentlichung der Entsprechenserklärung nach dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex sorgt zusätzlich für die Überprüfung der Ziele durch das Kernteam. Das Engagement der GWG zahlt auf die Sustainable Development Goals ein, insbesondere die SDGs: 3 „Gesundheit und Wohlergehen“, 4 „Hochwertige Bildung“, 7 „Bezahlbare und saubere Energie“, 11 „Nachhaltige Städte und Gemeinden“, 13 „Maßnahmen zum Klimaschutz“, 15 „Leben an Land“ und 17 „Partnerschaften zur Erreichung der Ziele“.





SOZIALE VERPFLICHTUNG

3 GESUNDHEIT UND
WOHLERGEHEN



4 HOCHWERTIGE
BILDUNG



11 NACHHALTIGE
STÄDTE UND
GEMEINDEN



17 PARTNER-
SCHAFTEN
ZUR ERREICHUNG
DER ZIELE



WIR FÜR DIE MENSCHEN

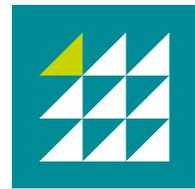


Wir bauen Wohnungen, die Menschen aus unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen ein Zuhause geben. Das entspricht unserer Firmenzielsetzung, Raum zu schaffen – bezahlbar und sicher.

BEZAHLBAREN WOHNRAUM SCHAFFEN

Die Bereitstellung von bezahlbarem und sicherem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten ist unser Geschäftszweck. Der durchschnittliche Mietpreis der Gesellschaft liegt mit derzeit rund 6,41 Euro monatlich pro Quadratmeter (zum 31.12.2022) weit unter dem allgemeinen Vergleichswert in der Region. Dieser beträgt zwischen 10,00 und 14,00 Euro. So sorgen wir für einen Ausgleich am vergleichsweise hochpreisigen Mietwohnungsmarkt in Ingolstadt. Darüber hinaus halten wir an einer sozialorientierten und damit für einkommensschwächere Haushalte bezahlbaren Miete fest –

auch nach Auslauf der Bindungsfrist zuvor geförderter Wohnungen. Unser Bestand umfasst rund 7.500 Mietwohnungen mit aktuell 99 Prozent Dauermietverträgen. Bis Ende 2030 streben wir an, unser Angebot auf insgesamt 8.400 Einheiten zu erhöhen. Dafür werden zum Großteil bereitgestellte Fördermittel des Bundes und des Freistaats Bayern im Rahmen der „Wohnraumoffensive“ zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus genutzt. Den Rest generieren wir über Kapitalmarktdarlehen sowie einen Eigenanteil entsprechend der ökonomischen Erfordernisse unseres Unternehmens.



7.500
Mietwohnungen

SOZIALE PROJEKTE FÖRDERN

Hilfe für Frauen

Wir bereiten die Umsetzung des Konzepts „Housing First“ vor. Dafür stellt die GWG in Ingolstadt zwei Wohneinheiten, die eine sichere Obhut für obdachlose Frauen schaffen. Die Zusammenarbeit erfolgt eng mit dem Sozialamt und dem Verein Sozialdienst katholischer Frauen. Auch das Frauenhaus der Stadt Ingolstadt und weiteren anliegenden Landkreisen ist seit mehreren Jahren in einem unserer Gebäude untergebracht. Es laufen Planungen, um die vorhandenen Kapazitäten durch einen angrenzenden Neubau zu erweitern.

Platz für Bedürfnisse

In einem unserer Projekte planen wir eine sogenannte Clusterwohnung mit ein. Darin sollen fünf bis acht Erwachsene sowie mehrere Kinder ihren Platz finden. Die Erwachsenen setzen sich dabei aus Alleinerziehenden und Senioren zusammen. Ziel ist es, dass sich die Personengruppen gegenseitig unterstützen.

Eine unserer Liegenschaften ist inzwischen fast vollständig an zwei Organisationen für betreute Wohnplätze vermietet. Sie geben Suchtkranken und psychisch kranken Personen ein Zuhause.

Raum für alle

Bei den meisten unserer Bauprojekte sind Gemeinschaftsräume für die Bewohnerinnen und Bewohner inkludiert. Die Betreuung der Räume erfolgt dann durch soziale Organisationen, die vor Ort entsprechende Beratungs- und Betreuungsleistungen anbieten. Für eine Vielzahl dieser sozialen Einrichtungen stellen wir die Räumlichkeiten unentgeltlich zur Verfügung. Lediglich die Nebenkosten sind von den Organisationen zu tragen. Einige Räumlichkeiten sind inzwischen auch für Zusammenkünfte von Dritten geöffnet – Tendenz steigend.

**Auch unseren
Angestellten
gegenüber
haben wir eine
Verpflichtung.
Wir setzen auf
zukunftsfähige
Arbeitsplätze
und eine faire
Bezahlung.**

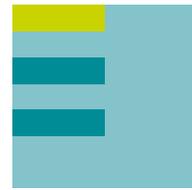


**184
Angestellte**

WIR ALS ARBEITGEBER

Wir fördern eine vielfältige Mitarbeiterstruktur, Gleichbehandlung und Chancengerechtigkeit. Die Integration und Weiterbeschäftigung von Menschen mit körperlicher oder geistiger Behinderung gehört für das Unternehmen zur gesellschaftlichen Verantwortung. Die GWG steht für einen partnerschaftlichen Umgang auf Augenhöhe mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Denn Mitarbeiten heißt auch mitdenken und mitentscheiden – eingebettet in eine wertschätzende, vertrauensvolle Atmosphäre. Dies ist auch einer der Schlüssel für den wirtschaftlichen Erfolg. Eine familienfreundliche Gestaltung der Arbeitswelt wird zunehmend wichtiger. Deshalb bieten wir

Modelle mit flexibler Arbeitszeit, individuelle Teilzeitmodelle sowie Unterstützung beim Wiedereinstieg nach Eltern- beziehungsweise Pflegezeit an. Es besteht auch eine Betriebsvereinbarung zur Arbeit im Home-Office. Zusätzlich spielt der Gesundheitsschutz für die GWG eine große Rolle. Eine betriebsärztliche Betreuung und die ergonomische Gestaltung der Arbeitsplätze sind für uns selbstverständlich. Ergänzend führen wir Gesundheitstage und Informationsveranstaltungen durch. Mit den Angeboten fördern wir das Wohlbefinden unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Zudem werden sie für die Themen Stressvermeidung, Ernährung und Bewegung sensibilisiert.



3.914

Weiterbildungs- stunden

AUS- UND WEITERBILDEN

Wir legen Wert darauf, unsere Auszubildenden nach ihrem Abschluss weiter in der GWG zu beschäftigen und mit ihnen unseren Personalstamm zu qualifizieren. Pro Jahr bilden wir zwei Immobilienkaufleute aus, regelmäßig auch Malerinnen und Maler sowie Lackiererinnen und Lackierer. Zudem sollen alle Angestellten mindestens zwei Fortbildungen pro Jahr besuchen. Dazu zählen wir sowohl fachbezogene als auch persönlichkeitsbildende Seminare.

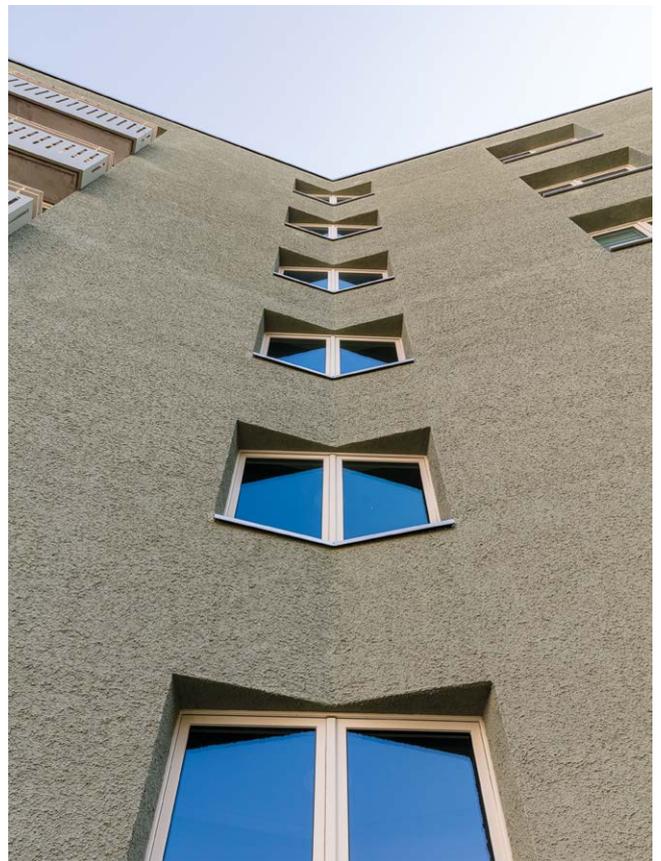


20

Eingereichte Ideen

ANGESTELLTE BETEILIGEN

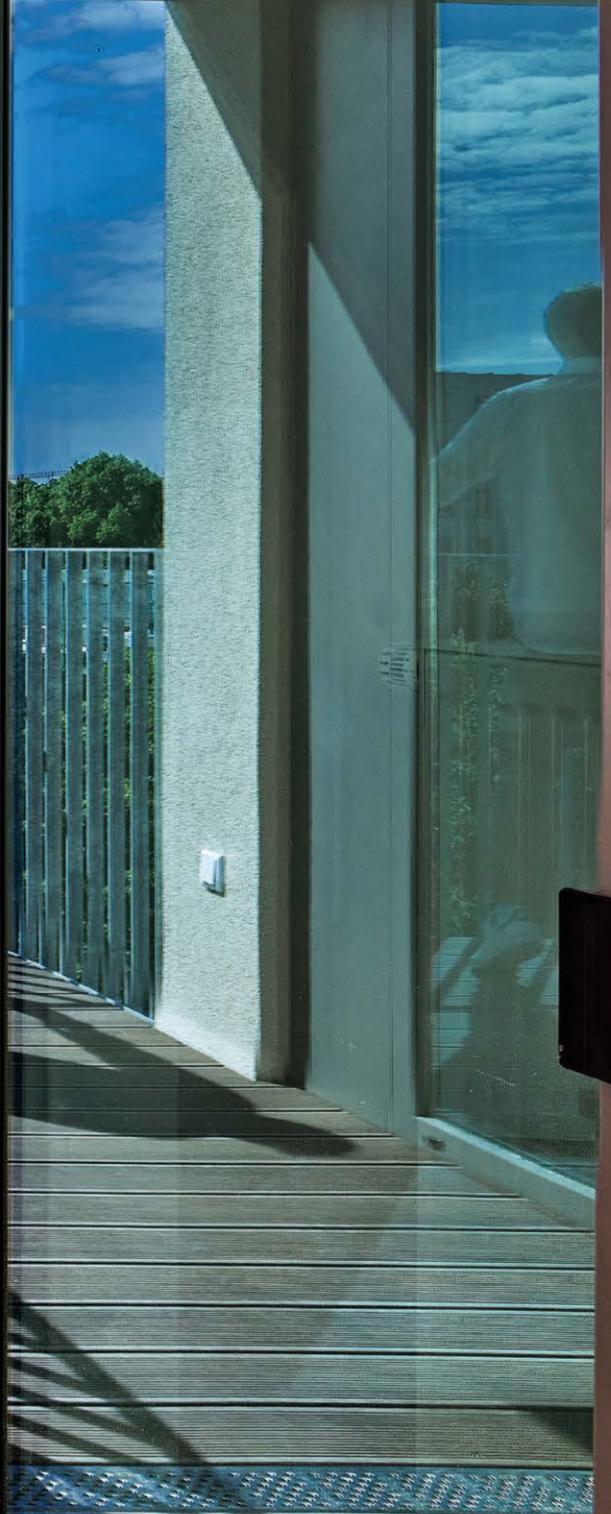
Zur Wahrung der Interessen und Rechte unserer Angestellten besteht ein Betriebsrat, eine Jugend- und Ausbildungsververtretung (JAV) sowie eine Schwerbehindertenvertretung. Belange werden regelmäßig in Gesprächen mit der Geschäftsleitung vorgebracht. Darüber hinaus wollen wir unser Team anspornen, sich aktiv zu beteiligen und konstruktive Ideen unabhängig von Hierarchien und Abteilungsstrukturen einzubringen. Das neue Ideenmanagement soll die eingereichten Vorschläge von zehn auf zwanzig erhöhen. Aufschluss über die Zufriedenheit und Informationen zu möglichen Anliegen unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter liefert eine regelmäßige Befragung.



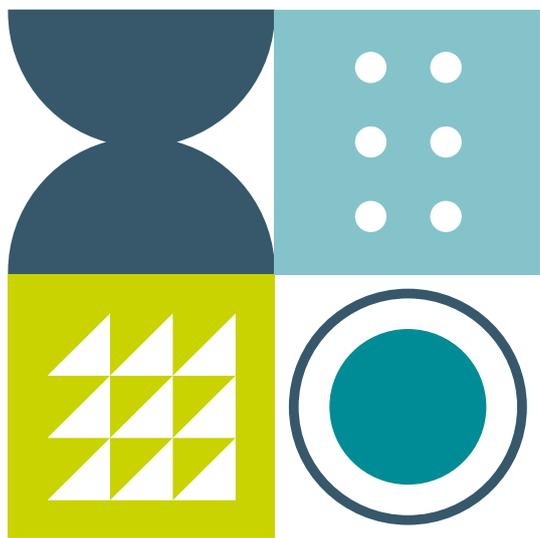


ÖKONOMISCHE ERFORDERNISSE

17 PARTNER-
SCHAFTEN
ZUR ERREICHUNG
DER ZIELE



WIR AM MARKT



NEU PLANEN UND BESTAND SANIEREN

Eine nachhaltige, langlebige Neubauplanung sichert unser Geschäftsmodell und den Unternehmenszweck, bezahlbaren und sicheren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Wenn es möglich ist, halten wir die KfW-Effizienzhaus-Standards KfW 55 und KfW 70 bei allen Neubauten und Sanierungen ein. Sie entsprechen den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und ergeben sich aus der Kombination unterschiedlicher baulicher und technischer Maßnahmen. Weiterhin analysierten wir den Wohnungsbestand hinsichtlich Verbräuchen an Endenergie (Gebäudeeffizienz) und Primärenergie (CO₂-Emission) und teilten ihn in Dringlichkeitsklassen ein. Bei den abgeleiteten Maß-

nahmen sind Sozialverträglichkeit, Wohnkomfort und Effizienz zu vereinen. Diese nachhaltige Bestandssanierung macht uns zukunftsfähig und erhöht durch die Modernisierung die Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter. Sie sind von der Energiekrise finanziell stark belastet. Deshalb versuchen wir, sie so gut es geht zu entlasten. Das erreichen wir nur in Kooperation mit starken Partnern wie der Stadt Ingolstadt und den Stadtwerken. Parallel dazu erarbeiten wir alternative Energiekonzepte und setzen Mieterstromprojekte um. So wird die Preisabhängigkeit vom Markt reduziert und die Versorgungssicherheit verbessert. Stets setzen wir auf eine offene Kommunikation.



O Compliance- verstöße

FAIR UND KONFORM VERHALTEN

Faires Verhalten auf dem Markt ist für uns eine Selbstverständlichkeit. Es werden alle Gesetze und Vorschriften eingehalten und wir legen großen Wert auf transparente Geschäftsvorgänge. Damit dies in jedem Fall sichergestellt wird, besteht eine Betriebsvereinbarung. Dort finden sich detaillierte Handlungsanweisungen und -empfehlungen, wie sich Angestellte in korruptionsgefährdeten Bereichen zu verhalten haben. Unabhängig davon finden jährlich für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Schulungen zu den Compliance- und Controllingrichtlinien der GWG statt. Diese sollen künftig über ein Web-Format umgesetzt werden.

Zusätzlich planen wir, unser Risikomanagement onlinegestützt abzubilden. Die interne Revision beziehungsweise externe Prüfer überwachen deshalb regelmäßig die Auftrags- und Wohnungsvergabe. Kritische Prozesse sind über ein Vier-Augen-Prinzip geprüft. Unsere Archivräume dürfen nur zu zweit und von einem beschränkten Personenkreis betreten werden. Sensible Dokumente verwahren wir an mehreren Orten veränderungssicher. Darüber hinaus sind ein weisungsunabhängiger Compliance-Beauftragter und ein Ombudsmann für uns tätig. Wir schützen und sichern die Daten unserer Mieterinnen und Mieter sowie unserer Angestellten.



ÖKOLOGISCHE ANFORDERUNGEN

7 BEZAHLBARE UND SAUBERE ENERGIE



13 MASSNAHMEN ZUM KLIMASCHUTZ



15 LEBEN AN LAND



17 PARTNERSCHAFTEN ZUR ERREICHUNG DER ZIELE



WIR FÜR DIE UMWELT



RESSOURCENEFFIZIENZ STEIGERN

Wie jede Geschäftstätigkeit ist auch unsere mit Risiken verbunden. In Bezug auf unsere ökologische Verpflichtung betreffen diese insbesondere den Verbrauch von Ressourcen wie Baumaterialien, (Grün-)Flächen und Energie. Die GWG versucht kontinuierlich, die Rohstoffproduktivität zu steigern und gleichzeitig die Inanspruchnahme von Ökosystemdienstleistungen zu verringern. Ingolstadt wächst und so muss zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Wir streben dabei grundsätzlich bauliche Ergänzungen in den bestehenden Wohngebieten an, um keine neuen

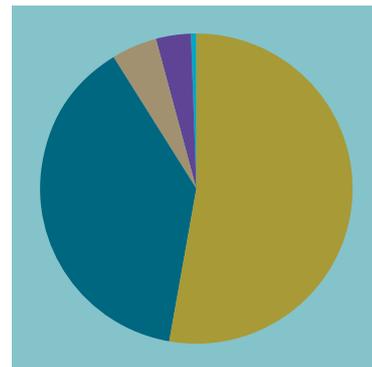
Flächen zu beanspruchen. Uns ist es zudem wichtig, stets einen „grünen“ Ausgleich zu schaffen und die Verbindung zur Natur zu wahren. Deshalb berücksichtigen wir den Aspekt der Biodiversität in unserer Geschäftstätigkeit. Wir beziehen 100 Prozent Ökostrom für unser Geschäftsgebäude, den Allgemeinstrom in den Wohnanlagen und den Betriebsstrom der Heizanlagen. Bei Neubauten und zu sanierenden Heizungsanlagen installieren wir Fernwärme als Energieträger. Zudem bestehen Projekte mit Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerken.



-10 % Stromverbrauch

Unser Energieverbrauch ergibt sich aus den Werten des Geschäftsgebäudes, der Regieteam-Unterkünfte und des Wohnungsbestands. Der Stromverbrauch bildet die Nutzung im Geschäftsgebäude, den Regieteam-Unterkünften und der Allgemeinstrom-Verbraucher ab. Nicht erfasst ist der verbrauchte Strom der Mieterinnen und Mieter.

ENERGIEVERBRAUCH 2021 / 2022 (kWh/Jahr)



- Fernwärme 37,2 Mio.
- Erdgas 26,7 Mio.
- BHKW mit KWK 2,6 Mio.
- Strom 2,3 Mio.
- Pellets 430 Tsd.



WIR SENKEN EMISSIONEN

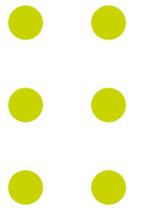
Photovoltaik, Smart Metering und E-Mobilität: Wir drehen an vielen Stellschrauben, um unseren ökologischen Fußabdruck zu verkleinern.



Wir arbeiten laufend daran, unseren ökologischen Fußabdruck so klein wie möglich zu halten. Unsere Hauptemissionen verursachen die Bereiche Transport, Arbeitswege, Dienstfahrten zu Wohnquartieren und Baustellenlogistik. Daher setzen wir an diesen Punkten an, um den CO₂-Ausstoß kontinuierlich zu reduzieren. Wir achten bei unserer Neubau- und Modernisierungstätigkeit auf eine klimaangepasste Bauweise. Der Wohnungsbestand wurde gebündelt nach Heizungsanlagen erfasst und jeweils die Emissionen an Kohlenstoffdioxid ermittelt. Ein Sanierungsplan entsprechend dem Ziel „Klimaneutrales Bayern 2040“ wird erstellt. Vor diesem Hintergrund nimmt die GWG am Projekt

„Weiternutzen. Weiterentwickeln. Weiterbauen. Nachhaltiger Wohnungsbau im Bestand“ teil. Unsanierete oder schlicht modernisierte Bestände sollen durch Maßnahmen zur CO₂-Minimierung und Ressourceneinsparung sowie mithilfe von zeitgemäßen Wohn- und Freiraumkonzepten „klimafit“ gemacht werden. Dabei können Altbestände durch Neubauten ergänzt werden.

Zudem achten wir auf den Verbrauch des Dienstwagenfuhrparks. Wir wollen den Treibstoff jährlich um mindestens fünf Prozent reduzieren. Bei Neuerwerb oder Austausch stellen wir Fahrzeuge sukzessive auf alternative Antriebsarten um.



Der CO₂-Ausstoß ergibt sich aus dem Energieverbrauch der Regieteam-Unterkünfte und des Wohnungsbestandes.

GESAMT

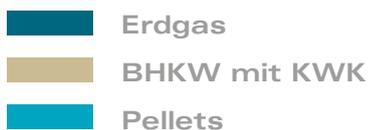
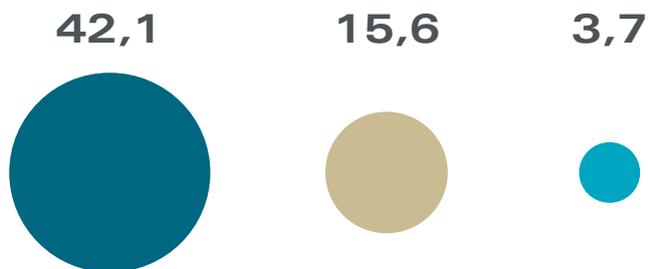
14,2

CO₂-AUSSTOSS
(spez. in kg / m²a)

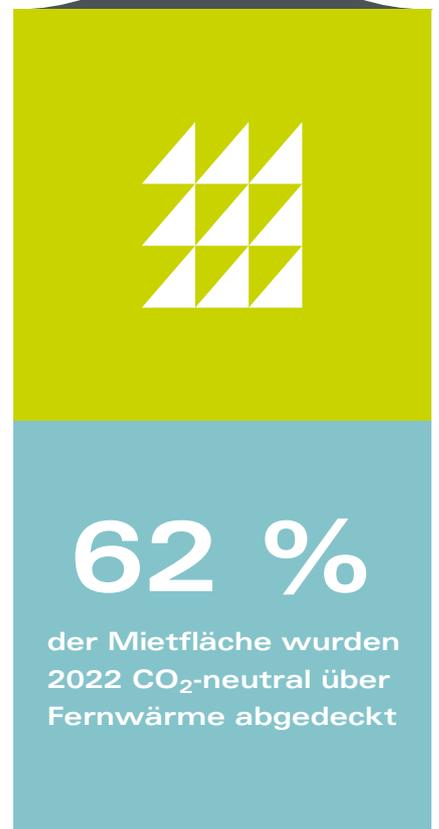
6,9 Mio.

CO₂-AUSSTOSS
(spez. in kg CO₂ / a)

CO₂-Ausstoss (spez. in kg / m²a)



Zur besseren Vergleichbarkeit wird der jährliche CO₂-Ausstoß pro Quadratmeter Fläche angegeben.



Die Hauptgeschäftsstellen der GWG Ingolstadt emittieren keine direkten THG-Emissionen. Auch indirekt ergeben sich durch die Nutzung von Fernwärme und Ökostrom keine CO₂-Emissionen.



BIODIVERSITÄT FÖRDERN



50
Hektar
Grünfläche

Wir legen sehr viel Wert auf ein „Wohnen nah an der Natur“. Das großzügige Wohnumfeld zwischen den Häusern bietet unseren Mieterinnen und Mietern daher hochwertige, abwechslungsreiche Aufenthaltsmöglichkeiten. Im Zusammenhang mit dieser Außenanlagengestaltung setzen wir viele verschiedene ökologische Projekte um und sehen darin die Chance, Wohnungsbau um den Aspekt der Biodiversität zu ergänzen. So verbinden wir unser Geschäftsmodell aktiv mit Natur- und Artenschutz.

Auf unseren rund 50 Hektar Grünfläche unterstützen wir die Vielfalt der Pflanzen- und Tierwelt. Denn: Nachhaltiges Handeln sichert die Lebensqualität. Das Handlungsfeld der ökologischen Anforderungen steht für uns auf gleicher Ebene wie unsere weiteren Firmenzielsetzungen, um das biologische Erbe für die kommenden Generationen zu bewahren. So ist die GWG Gründungsmitglied im Landschaftspflegeverband Ingolstadt, welcher zum Jahreswechsel 2021 / 22 ins Leben gerufen wurde.



NATUR UND ARTEN SCHÜTZEN

Bereits vor über zehn Jahren haben wir damit begonnen, einen Teil unserer Rasenflächen in langfristige oder temporäre Blühflächen umzuwandeln. Im Verlauf siedelten sich rund 250 verschiedene Pflanzenarten an. Unsere gärtnerischen Angestellten sind inzwischen mit einer App zur Wildpflanzenbestimmung ausgestattet. Die Anlagen haben sich zu wertvollen Biotopen mit einer vielfältigen Vegetation und Insektenfauna entwickelt. Unser Engagement setzt besonders auf Maßnahmen des Artenschutzprogramms „Animal Aided Design“. Es zielt darauf ab, die Tierwelt im urbanen Raum zu fördern und die Bedürfnisse von Wildtieren besser in die Objektplanung zu integrieren. Dazu zählen



250

Pflanzenarten

beispielsweise Nisthilfen, Wassertränken und bestimmte Bepflanzungen. Im Berichtsjahr richteten wir ein „Spatzenzentrum“ in Form eines Nistturms ein. Denn: Der Haussperling steht seit einigen Jahren auf der Vorwarnliste der Roten Liste in Bayern.

Nach Möglichkeit verknüpfen wir Wohnungsbau und Naturschutz bei unseren Bauprojekten. Die ökologische Bewirtschaftung trägt zu einer Lärmreduzierung und einer deutlichen Verbesserung des Mikroklimas innerhalb unserer Quartiere bei.





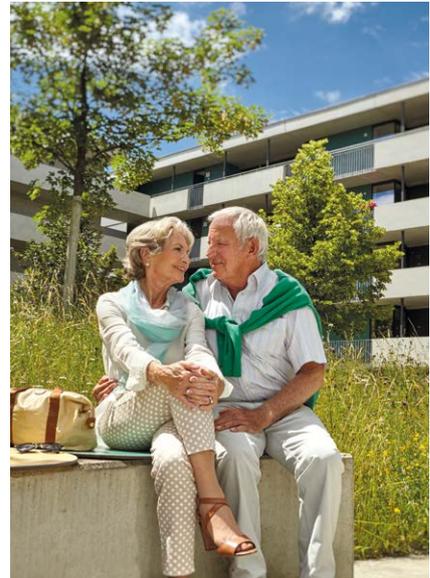
Schritt fahren
Durchfahrt
freihalten
Halten nur zum
Ein- und Aussteigen

(BAU)KULTURELLER AUFTRAG

17 PARTNER-
SCHAFTEN
ZUR ERREICHUNG
DER ZIELE



WIR FÜR DIE GEMEINSCHAFT



Unsere unterschiedlichen Wohnungstypen orientieren sich an den individuellen Bedürfnissen unserer Mieterinnen und Mieter.

GEMEINSAMES ZUHAUSE SCHAFFEN

Unter Quartiersmanagement verstehen wir die Konzeption und Betreuung unserer Wohnquartiere. Dabei berücksichtigen wir insbesondere soziale Aspekte. So ist es uns ein besonderes Anliegen, stabile und ausgeglichene Siedlungsstrukturen zu schaffen. Bei der Auswahl der Mieterinnen und Mieter sowie bei der Wohnungsbelegung setzen wir dafür auf ausgewogene Kriterien. Zudem errichten wir barrierefreien Mietwohnraum. Dieser entspricht den Anforderungen von Personen, die in Folge von Alter, Behinderung oder Krankheit dauerhaft oder vorübergehend in ihrer Mobilität eingeschränkt sind. Ein weiterer wichtiger Aspekt unseres Quartiersmanagements ist die Förderung des kommunikativen

Austauschs zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern. Wir wollen als regional tätiges Unternehmen persönlicher und direkter Ansprechpartner für unsere Mieterinnen und Mieter sein. Die tägliche Präsenz unserer Hausmeisterinnen und Hausmeister ist vor allem für ältere und alleinstehende Personen wertvoll. Unter dem Motto „Die Kunst kommt zu Dir“ organisieren wir Veranstaltungen direkt im Wohngebiet, um den Mieterinnen und Mietern den Zugang zu regionaler Kunst und Kultur zu ermöglichen. Wir legen Wert auf eine anspruchsvolle Architektur. Damit steigern wir die Qualität unserer Wohnquartiere und fördern die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem Wohngebiet.



KULTUR NACH HAUSE HOLEN

Kunst und Architektur verbinden – besonders der entstehende Dialog. Wir gestalten Ingolstadt als soziale Stadt aktiv mit. Dafür fördern wir regionale Kulturprojekte und übernehmen unseren (bau)kulturellen Auftrag.



Möglichst vielen Ingolstädterinnen und Ingolstädtern soll Kunst und Kultur zugänglich sein. Auf der anderen Seite sollen gezielt Kunstschaffende der Region unterstützt und gefördert werden. Dieser Ansatz ist ein wesentlicher Punkt unserer Nachhaltigkeitsstrategie im Bereich Stadtgestaltung und Gemeinwesen. Dementsprechend fanden zum Beispiel ausgewählte Veranstaltungen des Südwindfestivals des Ingolstädter Stadttheaters im Sommer direkt in unserem Wohngebiet statt. Unter dem Titel „Wirbel im Viertel“ luden wir die Kunst im Juli direkt nach Hause ein – für Akrobatik und Musik. Wir organisierten zudem ein

Open-Air-Klassikkonzert im Wohngebiet. Veranstaltet wurde dieses gemeinsam mit der Internationalen Simon-Mayr-Gesellschaft e.V. und der Städtischen Simon-Mayr-Sing- und Musikschule. Ein Duo aus Sopranistin und Pianist verzauberte die Anwesenden mit einer klangvollen musikalischen Aufführung direkt vor der Haustür. Im Anschluss durften sich alle interessierten kleinen und großen Nachwuchsmusikerinnen und -musiker an den verschiedenen Instrumenten versuchen. Sie erhielten Informationen über Förder- und Unterstützungsmöglichkeiten für Musikunterricht. Auch hier kam die Kunst also direkt zu uns.



KUNST AM BAU

An das Projekt „La Tour de Schmierage“ 2021 knüpfte im Folgejahr die Aktion „Landmarks“ an. Ebenfalls vom Stadtjugendring Ingolstadt in Kooperation mit dem Kulturamt organisiert, verfolgt es eine ähnliche Vision: Mit großformatigen Wandbildern neue visuelle Wegmarken zur Identitätsbildung einer Stadt gestalten. Daraus sind bisher insgesamt fünf Kunstwerke an unseren Hausfassaden

als überdimensionale Leinwände entstanden. 2021 schufen Loomit & Bert in der Keplerstraße das Werk „Der goldene Schwan und das fliegende Schwein“. Den Start des Anschlussprojekts machte der französische Künstler Shane in der Niemesser Straße. Fünf Tage und rund 100 Spraydosen benötigte er, um die dreistöckige Hausfassade im Nordosten in „Blue Vibes“ zu verwandeln. Zwei weitere folgten

Mit dem Projekt „Kunst im Treppenhaus“ gestalten Mitglieder im Berufsverband Bildender Künstler/innen Oberbayern Nord und Ingolstadt e.V.



entlang der Münchener Straße: Mit seinem fotorealistischen Werk „Escape from old ideas“ setzt AKUT aus Berlin ein Zeichen, der Spanier Sebas Velasco porträtierte unter dem Titel „Wir werden sehen“ eine Ingolstädterin. Das Finale setzte SatOne mit seinem abstrakten Kunstwerk „Landmark“ in der Richard-Wagner-Straße. In den kommenden Jahren sollen mehr solcher Wegmarken folgen.



Künstlerinnen und Künstler ließen ihrer Kreativität in diversen Projekten freien Lauf. Dabei wurden unsere Hausfassaden zu Leinwänden.





LA
visuelle Stadt
tbatstagni
www
ntatagano-1atagob
nqmarks-proje
thetologat the2
thetologat the2
thetologat the2



INDIKATOREN DES DEUTSCHEN NACHHALTIGKEITSKODEX

Bereich **Seite**

Strategie

10

11

14 - 17

Prozessmanagement

8

8

8 - 9

34 - 35

Umwelt

30 - 31

30 - 31

32 - 33

Gesellschaft

22 - 23

22

23

38 - 41

27



* Die Informationen zu allen Kriterien finden Sie in unserer Entsprechenserklärung 2022 in der Datenbank des Deutschen Nachhaltigkeitskodex.

DNK-Kriterium

GRI-Bezug

1 Strategische Analyse und Maßnahmen	
2 Wesentlichkeit	
3 Ziele	
4 Tiefe der Wertschöpfungskette*	
5 Verantwortung	102-16
6 Regeln und Prozesse	102-16
7 Kontrolle*	102-16
8 Anreizsysteme*	102-35, 102-38
9 Beteiligung von Anspruchsgruppen	102-44
10 Innovations- und Produktmanagement	G4-FS11
11 Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen	301-1, 302-1, 302-4, 303-3, 306-3
12 Ressourcenmanagement	301-1, 302-1, 302-4, 303-3, 306-3
13 Klimarelevante Emissionen	305-1, 305-2, 305-3, 305-5
14 Arbeitnehmerrechte	403-4, 403-9, 403-10, 404-1, 405-1, 406-1
15 Chancengleichheit	403-4, 403-9, 403-10, 404-1, 405-1, 406-1
16 Qualifizierung	403-4, 403-9, 403-10, 404-1, 405-1, 406-1
17 Menschenrechte*	412-1, 412-3, 414-1, 414-2
18 Gemeinwesen	201-1
19 Politische Einflussnahme*	415-1
20 Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten	205-1, 205-3, 419-1

Seit dem 01.01.2023 gelten die überarbeiteten Universal Standards 2021 der Global Reporting Initiative (GRI). Neben inhaltlichen Änderungen wurde auch die Struktur angepasst. Die Anpassungen betreffen teilweise auch das GRI-Leistungsindikatorenset im DNK. Eine Übernahme der neuen Indikatoren ist derzeit in Prüfung. Aktuell werden daher weiterhin die bisherigen Standards 2016 genutzt.

Ansprechpartner für CSR
und Nachhaltigkeit:

Bianca Stein
Marketing
Gemeinnützige Wohnungsbau-
gesellschaft Ingolstadt GmbH



Deutscher
NACHHALTIGKEITS
Kodex
Berichtsjahr 2022



Erstellt nach
CSR-Richtlinie-
Umsetzungsgesetz



Erklärvideo
zum Nachhaltigkeits-
engagement der
GWG Ingolstadt:
„Wer baut trägt
Verantwortung“

Herausgeber:

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft
Ingolstadt GmbH
Minucciweg 4
85055 Ingolstadt

Beratung, Konzept, Text und Gestaltung:

HEINRICH GmbH –
Agentur für Kommunikation (GPRA)
www.heinrich-kommunikation.de

Bilder:

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft
Ingolstadt GmbH

Fotografen:

Florian Schreiber, Till Schuster, Johannes Hauser,
Julia Knop, Rudolf Wittmann, Michael Hadwiger





Tagesordnungspunkt 1

Genehmigung des Protokolls der AR-Sitzung vom 29.06.2023

Antrag:

Der Aufsichtsrat genehmigt das Protokoll der Aufsichtsratssitzung vom 29.06.2023.

Sachvortrag:

§ 12 Abs. 8 des Gesellschaftsvertrages regelt, dass
„der Inhalt der Niederschrift als genehmigt gilt, sofern der Niederschrift nicht binnen eines Monats nach Bekanntgabe schriftlich und unter Angabe der Gründe durch ein Aufsichtsratsmitglied widersprochen wird.“

Die Niederschrift der Aufsichtsratssitzung vom 29.06.2023 wird mit den Unterlagen der Aufsichtsratssitzung am 26.07.2023 versendet, bzw. im städtischen Sitzungsprogramm „Session“ eingestellt.

Da die Ein-Monatsfrist zum Widerspruch am Tag der kommenden Sitzung noch nicht abgelaufen ist, wird in der Sitzung die Genehmigung des Protokolls beantragt.



Niederschrift der Aufsichtsratssitzung Nr. 2/2023

**vom 29.06.2023 um 09:00 Uhr
im Dachgeschoss, Minucciweg 4, Ingolstadt**

An der Sitzung nahmen teil:

- a) als Mitglieder des Aufsichtsrates**
- Frau Bürgermeisterin Dr. Dorothea Deneke-Stoll, Vorsitzende
Frau Bürgermeisterin Petra Kleine, stv. Vorsitzende,
Frau Stadträtin Veronika Peters
Herr Stadtrat Raimund Köstler
Herr Stadtrat Jochen Semle
Herr Stadtrat Dr. Markus Meyer entschuldigt
Herr Stadtrat Dr. Christian Lösel
Herr Geschäftsführer Stephan Bock
Herr Sparkassenvorstand Jürgen Wittmann entschuldigt
Herr Christoph Augustin
- b) seitens der Stadt Ingolstadt**
- Frau Marie-Luise Rohm
Herr Andreas Utz entschuldigt
Frau Stadtbaurätin Ulrike Wittmann-Brand entschuldigt
- c) Prüfer**
- Herr Wirtschaftsprüfer Martin Unterrainer bis einschließlich TOP3
- d) seitens der Geschäftsleitung**
- Herr Alexander Bendzko Geschäftsführer
Herr Reinhard Hiemer Abt.-Leiter Rechnungswesen, Prokurist
Herr Richard Winter Syndikus Anwalt, Prokurist
Frau Anke Borges Sekretärin der Geschäftsleitung
- e) Protokollführung**
- Herr Florian Rieck Assistenz der Geschäftsleitung
- f) Gesellschafter (anwesend bis TOP5)**
- Herr Rainer Dintenfelder Sparkasse Ingolstadt-Eichstätt
Herr Martin Feigel
Herr Reinhold von Großmann Erbgemeinschaft Rott (anwesend ab TOP 3)
Frau Verena Eisenmann



Tagesordnung:

Die Tagesordnung der nichtöffentlichen Sitzung lautete:

- Tagesordnungspunkt 1** Kenntnisnahme der Genehmigung des Protokolls der Aufsichtsratssitzung vom 15.03.2023
- Tagesordnungspunkt 2** Jahresabschluss 2022
Beschlussfassung zur Investitionskostenanalyse 2022
- Tagesordnungspunkt 3** Jahresabschluss 2022
Feststellung des Jahresabschlusses mit Lagebericht, Verwendung des Ergebnisses und Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2022
- Tagesordnungspunkt 4** Empfehlung des Aufsichtsrates an die Gesellschafterversammlung hinsichtlich des Verkaufs der Anteile der „Erbengemeinschaft Rott“ an der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH an Mitgesellschafter

Abhaltung einer Gesellschafterversammlung
--

- Tagesordnungspunkt 5** Quartalsbericht I/2023
- Tagesordnungspunkt 6** Bericht über den Innenrevisionsprüfungsbericht zum Thema „Forderungsmanagement“
- Tagesordnungspunkt 7** Erteilung einer weiteren Prokura bei der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt (vertraulich)
- Tagesordnungspunkt 8** Erfolgsabhängige Vergütung des Geschäftsführers für 2022 (vertraulich)
- Tagesordnungspunkt 9** Sonstiges



Die Aufsichtsratsvorsitzende Frau Bürgermeisterin Dr. Dorothea Deneke-Stoll eröffnete die Sitzung um 09:00 Uhr und hieß alle Sitzungsteilnehmer herzlich willkommen. Sie stellte fest, dass zur heutigen Sitzung form- und fristgerecht geladen wurde und acht Mitglieder des Aufsichtsrats erschienen sind. Herr Stadtrat Dr. Markus Meyer sowie Herr Sparkassenvorstand Jürgen Wittmann ließen sich entschuldigen. Der Aufsichtsrat war damit beschlussfähig; mit der Tagesordnung bestand Einverständnis.

Sitzungsverlauf der nichtöffentlichen Sitzung:

Die Vorsitzende rief sodann den ersten Tagesordnungspunkt auf.

Tagesordnungspunkt 1

Kenntnisnahme der Genehmigung des Protokolls der Aufsichtsratssitzung vom 15.03.2023

Der Aufsichtsrat nahm die Genehmigung des Protokolls der Aufsichtsratssitzung vom 15.03.2023 zur Kenntnis.

Tagesordnungspunkt 2

Jahresabschluss 2022

Beschlussfassung zur Investitionskostenanalyse 2022

Herr Florian Rieck stellte die wesentlichen Abweichungen der Investitionskostenanalyse vor. Auf Nachfrage von Herrn Stadtrat Jochen Semle erklärte Herr Rieck, dass die Gesamtwirtschaftlichkeit für die Sandtnerstraße gerade noch positiv ist. In jedem Fall wird vor Abschluss des Kaufvertrages eine aktualisierte Projektgenehmigung, inkl. Wirtschaftlichkeitsberechnung dem Aufsichtsrat zum Beschluss vorgelegt. Herr Geschäftsführer Alexander Bendzko ergänzte, dass derzeit Kosteneinsparungsmaßnahmen (Parkdeck anstatt Tiefgarage, dafür eventuell ein Stockwerk mehr) geprüft werden um dem anvisierten Wirtschaftlichkeitsziel (Eigenkapitalrendite von 4%) näher zu kommen.

Der Aufsichtsrat beschloss einstimmig die Kosten für die Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen werden in Höhe von TEUR -11.615 auf die neuen Gesamtinvestitionskosten für die Baumaßnahmen in Höhe von TEUR 365.415 fortzuschreiben.

Ferner werden auf dieser Basis die für das Jahr 2023 genehmigten gesamten Investitionsmittel fortgeschrieben von ursprünglich TEUR 37.610 auf nunmehr TEUR 39.288.

Tagesordnungspunkt 3

Jahresabschluss 2022

Feststellung des Jahresabschlusses mit Lagebericht, Verwendung des Ergebnisses und Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2022

Herr Wirtschaftsprüfer Martin Unterrainer referierte anhand der im Protokollanhang befindlichen Präsentation über den Jahresabschluss.



Hierbei führte Herr Unterrainer mitunter aus, dass bei der Prüfung der Einhaltung der internen Vergaberichtlinie Abweichungen festgestellt wurden. Zum einen wurden bei der Anschaffung von Neufahrzeugen keine Angebote eingeholt, da über den der GWG gewährten kommunalen Großkundenrabatt bei einem Fahrzeughersteller auskunftsgemäß bestmögliche Konditionen gewährt werden. Zum anderen hat bei einer Vergabe für eine Softwareanschaffung nicht der billigste Anbieter den Auftrag erhalten, da die gewählte Variante aus Sicht der Gesellschaft einen höheren Leistungsumfang aufwies und sich damit wirtschaftlicher darstellte. Hinsichtlich der festgestellten Abweichungen von der internen Vergaberichtlinie hinterfragte die Aufsichtsratsvorsitzende Frau Bürgermeisterin Dr. Deneke-Stoll ob diese Fälle durch einen Aufsichtsratsbeschluss für die Zukunft geregelt werden könnten. Zum gleichen Thema erklärte Herr Stadtrat Dr. Lösel ausdrücklich, dass er mit der Feststellung zur Softwareanschaffung nicht mitgehen könne, da hier zwar nicht die billigste, aber die wirtschaftlichste Lösung gewählt wurde. Zugleich plädierte Herr Dr. Lösel für eine Anpassung der unternehmensinternen Vergaberichtlinien. Daraufhin stellte Herr Unterrainer klar, dass hier unternehmensinterne Vergaberichtlinien nicht vollumfänglich beachtet wurden. Alle gesetzlichen Vergabevorschriften wurden jederzeit eingehalten. Zudem war es für die Wirtschaftsprüfung durchaus nachvollziehbar, warum hier von den unternehmensinternen Vergabevorschriften abgewichen worden ist. Daraufhin erklärte Herr Dr. Lösel, dass er dann diese Anmerkung nicht akzeptiere. Frau Stadträtin Veronika Peters hinterfragte ebenfalls, auch vor dem Hintergrund der Anforderungen aus der europäischen Nachhaltigkeitsberichterstattung, ob denn nicht zukünftige Vergabeentscheidungen neben Wirtschaftlichkeitsfaktoren auch durch Nachhaltigkeitsgesichtspunkte beeinflusst werden. Herr Unterrainer erklärte zum Thema europäische Nachhaltigkeitsberichterstattung, dass hier zum Thema Vergabe noch nichts abschließend geklärt sei, er sich jedoch durchaus vorstellen könnte, dass dies hier künftig Einfluss finden könnte. Zudem hinterfragte Fr. Peters die Zielgröße Eigenkapitalquote, auch im Hinblick auf steigende Preise und der Verpflichtung breite Schichten der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Dazu erklärte Herr Unterrainer, dass seiner Meinung nach die Zielgröße Eigenkapitalquote als alleinige Zielgröße zur Beurteilung eines Geschäftsführers ungeeignet sei, da diese von zu vielen Faktoren beeinflusst und auch gestaltet werden kann. Entscheidend ist aus seiner Sicht die Finanzlage der Gesellschaft.

Herr Stadtrat Jochen Semle wollte eine Einschätzung bezüglich des Zinsänderungsrisikos und der angekündigten Baufertigstellungen. Hierzu erklärte Herr Unterrainer, dass die auslaufenden Kreditverpflichtungen im Rahmen des Risikomanagements beobachtet und in die Wirtschaftsplanung einfließen müssen. Herr Bendzko erklärte zum Thema Baufertigstellungen, dass in 2023 die Stargarder Straße mit 161 Wohneinheiten wie geplant fertiggestellt werden wird. Im nächsten Jahr kann eventuell noch Friedrichshofen West mit 15 Wohneinheiten bezugsreif werden. Ab dem Jahr 2025 sind dann wieder höhere Bezugsfertigstellungen geplant. Ursächlich hierfür seien die enorm gestiegenen Baukosten in den letzten Jahren sowie die zuletzt stark gestiegenen Zinssätze. In diesem schwierigen Umfeld die anvisierten 4% Eigenkapitalrendite im Neubaubereich zu erwirtschaften sei derzeit fast unmöglich.

Herr Aufsichtsrat Stephan Bock regte ebenfalls an, sich mit dem Thema Vergabevorschriften in Verbindung mit weiteren Vorgaben an die möglichen Auftragnehmer zukünftig im Aufsichtsrat damit zu beschäftigen. Zudem regte Herr Bock an, zukünftig im Unternehmensvergleich beim Thema Instandhaltung das durchschnittliche Bestandsalter aufzuführen. Herr Unterrainer verneinte, da diese Daten aktuell noch nicht vom VdW erfasst werden. Jedoch seien 20 €/m² - Wohnfläche ein sehr guter Wert im Instandhaltungsbereich.

Herr Dr. Lösel interessierte sich für die Umsatzrendite und fragte nach eben dieser Kennzahl. Herr Reinhard Hiemer erläuterte anhand von Vergleichskennzahlen anderer vergleichbarer kommunaler Wohnungsbaugesellschaften, dass drei andere Gesellschaften bei 5,5% liegen.



Weitere drei Gesellschaften liegen im Schnitt bei 9,75%, wohingegen die GWG für 2022 bei 9,25%, also im oberen Bereich liegt.

Der Aufsichtsrat beschloss **einstimmig** alle Empfehlungen an die Gesellschafterversammlung wie folgt abzugeben:

Beschluss:

Zu a) Der geprüfte Jahresabschluss mit Lagebericht der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH für das Geschäftsjahr 2022 wird festgestellt.

Zu b) Der Bilanzgewinn 2022 in Höhe von Euro 4.474.296,01 wird den anderen Gewinnrücklagen zugeführt.

Zu c) Der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung erteilt.

Der im Entwurf vorgelegte Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2022 wurde genehmigt.

Tagesordnungspunkt 4

Empfehlung des Aufsichtsrates an die Gesellschafterversammlung hinsichtlich des Verkaufs der Anteile der „Erbengemeinschaft Rott“ an der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH an Mitgesellschafter

Der Aufsichtsrat sprach einstimmig die Empfehlung an die Gesellschafterversammlung aus, der vorgelegten Vorgehensweise zuzustimmen.

Die Aufsichtsratssitzung wurde sodann zur Abhaltung einer Gesellschafterversammlung unterbrochen.

Nach Wiedereintritt in die Tagesordnung wurde die Aufsichtsratssitzung wie folgt fortgesetzt:

Tagesordnungspunkt 5

Quartalsbericht I/2023

Herr Jochen Semle erkundigte sich nach den Abschlagszahlungen für Heizungswärme. Herr Hiemer erklärte, dass hier eine Aussage zum ersten Quartal noch nicht möglich sei. Der zweite Quartalsbericht enthält die Heizkostenabrechnung. Hierüber kann in der nächsten Sitzung berichtet werden.

Der Aufsichtsrat nahm den Quartalsbericht 1-2023 mit Hochrechnung für das laufende Geschäftsjahr 2023 zur Kenntnis.

Der Aufsichtsrat nahm die Ausführungen zum Zinsaufwand zur Kenntnis und genehmigte einstimmig den Mehraufwand von TEUR 279 für 2023; die Erfolgsplanposition Zinsaufwand wird insoweit fortgeschrieben.



Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

Tagesordnungspunkt 6

Bericht über den Innenrevisionsprüfungsbericht zum Thema „Forderungsmanagement“

Herr Alexander Bendzko ergänzte zur Vorlage, dass die Software mittlerweile installiert wurde und nun die Schulungsmaßnahmen hierauf erfolgen.

Der Aufsichtsrat nahm die Ausführungen zur Kenntnis

Tagesordnungspunkt 7

Erteilung einer weiteren Prokura bei der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt (vertraulich)

Die Behandlung dieses Tagesordnungspunktes erfolgte ausschließlich im Kreis der Aufsichtsratsmitglieder sowie des Geschäftsführers unter Protokollführung des Beteiligungsmanagements, Frau Rohm.

Herr Alexander Bendzko ging nochmals auf die Notwendigkeit eines weiteren Prokuristen ein zur Sicherstellung der Handlungsfähigkeit der Gesellschaft bei seiner Abwesenheit. Er sieht Herrn Rieck für die Prokura Erteilung als geeignet an, da er von Herrn Rieck seit Beginn seiner Geschäftsführertätigkeit gut unterstützt werde und Herr Rieck auch in eine Vielzahl der Belange der Gesellschaft eingebunden sei. Die Mehrkosten von 400 Euro / Monat werden als Zulage für die Tätigkeit als Prokurist gewährt.

Der Aufsichtsrat beschloss einstimmig, Herrn Florian Michael Rieck, geb. 25.11.1982, zum weiteren Prokuristen der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH zu bestellen. Die Prokura ist in der Weise zu erteilen, dass Herr Rieck gemeinsam mit einem weiteren Prokuristen zur Vertretung der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH berechtigt ist (Gesamtprokura).

Tagesordnungspunkt 8

Erfolgsabhängige Vergütung des Geschäftsführers für 2022 (vertraulich)

Die Behandlung dieses Tagesordnungspunktes erfolgte ausschließlich im Kreis der Aufsichtsratsmitglieder unter Protokollführung des Beteiligungsmanagements, Frau Rohm.

Nach kurzer Beratung erging folgender **einstimmiger Beschluss:**

Für das Geschäftsjahr 2022 wird hinsichtlich der mit dem Geschäftsführer vereinbarten Ziele ein aktueller Zielerreichungsgrad von 73 % festgestellt. Das Ziel „Vorstellung einer Klimaschutzstrategie für den Wohnungsbestand der GWG“ wird anteilig und wertmäßig (20 %) auf 2023 übertragen und wird mit Vorstellung im Aufsichtsrat zur Zahlung fällig.



Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

Tagesordnungspunkt 9

Sonstiges

St. Monika:

Herr Alexander Bendzko konnte berichten, dass gestern (28.06.23) der Diözesanvermögensverwaltungsrat des Bistum Eichstätt getagt hatte und dem Vorhaben St. Monika (Erbpacht über 99 Jahre mit einer anfänglichen Einmalzahlung über 5,5 Mio. EUR, Erbpachtzins 2% auf den Restwert des Grundstückes und Bebauung durch die GWG) zugestimmt hatte. Einer der nächsten Schritte ist nun, dass der Antrag zur Profanierung nun offiziell durch das Bistum Eichstätt an den Vatikan gestellt werden kann. Gleichzeitig erreichten die GWG, über die Pfarrei St. Augustin Anfragen ob die bestehende, später dann profanierte Kirche St. Monika, abgebaut und an anderer Stelle (eventuell Rumänien) wieder aufgebaut werden könne. Die Denkmaleigenschaft wurde für das Kirchengebäude nicht festgestellt.

Frau Veronika Peters und Herr Jochen Semle monierten das Kommunikationsverhalten seitens der katholischen Kirche. Hierauf erklärte Herr Bendzko, dass der Einfluss der GWG auf die Kommunikation seitens der kath. Kirche sehr begrenzt ist. Zusätzlich regten Herr Semle wie auch Herr Dr. Lösel an, dass gewisse Erinnerungsstücke, wie beispielsweise ein Bronzeguss oder ein Teil der Fassade von St. Monika, auch beim geplanten Neubau wiederverwendet werden. Dies sicherte Herr Bendzko insoweit zu, als dass beispielsweise im Außenbereich eine Erinnerung (evtl. ein Kunstwerk) an St. Monika erinnert. Die Aufsichtsratsvorsitzende bat aufgrund der Brisanz des Themas weiterhin um Verschwiegenheit. Hierzu ergänzte Herr Winter, dass sich die Gesellschaft über einen Letter of Intent zu Stillschweigen verpflichtet habe und zunächst nur eine gemeinsame Kommunikation mit der Kirche möglich sei.

Klimaschutzstrategie und Nachhaltigkeitsberichterstattung:

Abschließend fand noch ein Austausch hinsichtlich der für das 2. Halbjahr angekündigten Vorstellung der Klimaschutzstrategie und der Erwartungshaltung des Aufsichtsrats dahingehend statt.

Herr Dr. Lösel regte zur zukünftigen Nachhaltigkeitsberichterstattung an, welche Hand in Hand mit der Klimaschutzstrategie laufen könnte, den Vorschlag der IHK im Bezug auf die zu prüfen. Der Fokus beim Reporting sollte auf Tabellen mit Mehrjahresübersichten mit kurzen Erläuterungen liegen, statt auf langen Textausführungen.

In diesem Zusammenhang erklärte Herr Bendzko, dass der Klimaschutz- inkl. Instandhaltungsplan voraussichtlich in der nächsten Sitzung präsentiert werden kann. Dabei soll die erste Stufe die Maßnahmen zur CO₂-Reduzierung und perspektivisch die zweite Stufe die darüber hinaus sinnvollen Maßnahmen darstellen, heruntergebrochen auf Projekte / Gebäude mit den jew. Kostenschätzungen zur Übersicht. Zudem wird für jedes Gebäudevorhaben eine gesonderte Projektgenehmigung durch den Aufsichtsrat eingeholt werden.

Frau Peters bittet darum, die Strategie neben den Aussagen zu den Maßnahmen und den Kosten auch um den daraus resultierenden Mehrwert für die Mieter zu ergänzen. Dies wäre mit der Projektgenehmigung möglich, so Herr Bendzko.



Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

Herr Bock regt an, Kennziffern festzulegen, mit denen der Umsetzungsgrad der ersten und zweiten Stufe dokumentiert werden kann, um auch die Wirtschaftlichkeit weiter im Blick zu haben.

Herr Dr. Lösel bittet um Prüfung, ob Nahwärme durch industrielle Wärmepumpen für Großkunden, evtl. im Zusammenschluss mit anderen anliegenden Wohnungsunternehmen, eine Versorgungsmöglichkeit wären als Alternative zur Fernwärme.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorlagen, bedankte sich Frau Bürgermeisterin Dr. Dorothea Deneke-Stoll als Vorsitzende des Aufsichtsrates und Versammlungsleiterin für die Vorbereitung der Sitzung, die konstruktiven Beiträge sowie die rege Diskussion und schloss die Versammlung um 10.45 Uhr.

Ingolstadt, den 12.07.2023

Die Aufsichtsratsvorsitzende


Dr. Dorothea Deneke-Stoll
Bürgermeisterin


Florian Rieck
Protokollführung



Tagesordnungspunkt 02

Quartalsbericht II/2023

Anlagen:

Quartalsbericht 2-2023
Bilanzentwicklung

Antrag:

Der Aufsichtsrat nimmt den Quartalsbericht 2-2023 mit Hochrechnung für das laufende Geschäftsjahr 2023 zur Kenntnis.

Sachvortrag:

Die Abteilung Finanz- und Rechnungswesen hat den Bericht für das II. Quartal des laufenden Geschäftsjahres vorgelegt.

Folgende Werte wurden ermittelt:

Soll- / Ist-Vergleich (01.01.-30.06.2023)

	ursprüngliche Planwerte in T€	genehmigte Planwerte in T€	Prognosewerte in T€	Unterschied in T€	
	59915,6	59651			
Gesamtbetrag aller Erträge	64.138,60	64.138,60	65.281,70	1.143,10	1,78%
Gesamtbetrag aller Aufwendungen	59.651,00	59.929,90	60.242,40	-312,50	-0,52%
Jahresüberschuss	4.487,60	4.208,70	5.039,30	830,60	

Die Gesellschaft setzt die Planungssoftware „Corporate Planner“ ein. Aufgrund der automatischen Übernahme der in der Finanzbuchhaltung gebuchten Werte in die Planungssoftware können nur gebuchte Geschäftsvorfälle dargestellt werden. Nicht enthalten sind deshalb kalkulatorische Werte für Betriebs- und Heizkostenumlagen inklusive deren Bestandsveränderungen.



Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

Die Werte für 2023 fließen im Laufe des Geschäftsjahres mit tatsächlichem Anfall in die Quartalsberichte ein und führen in den folgenden Quartalen bzw. spätestens im dritten Quartal zu ablesbaren, aussagekräftigen Ergebnissen.

Für das zweite Quartal 2023 wurde aus den Ist- und Planwerten eine Ergebnisprognose in Höhe von T€ 5.039,3 ermittelt. Diese Prognose liegt T€ 830,6 über dem fortgeschriebenen Planwert des Jahresergebnisses (T€ 4.208,7).

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

Die abweichende Prognose bei den preisgebundenen Wohnungen gegenüber der Planung von T€ 10,1 ergibt sich zum einen aus der um T€ 103,8 tatsächlich höher ausgefallenen, indizierten Mieterhöhung. Dem gegenüber steht der reduzierte Ansatz eines aus der Bindung gefallenen Objekts mit T€ -93,7.

Der über Plan liegende Ansatz der preisfreien Mieten von T€ 26,4 resultiert ebenfalls hauptsächlich aus der Mietenumgliederung eines Objekts mit T€ 93,7, der zum einen Reduzierungen wegen Objektverkäufen von T€ 12,0 gegenüberstehen. Des Weiteren vermindert sich der Prognoseansatz um weitere T€ 65,4 wegen der Umwidmung von preisfreien Wohnungen in EOF-Wohnungen zur möglichen preisfreien Vermietung im neu zu beziehenden Vorhaben Stargarder Straße.

Für die Mieterträge aus den Wohnungen der einkommensorientierten Förderung ergibt sich ein um T€ 285,3 höherer Ertrag gegenüber der Planung. Größtenteils kommt die Veränderung aus der ungeplanten Mieterhöhung mit T€ 175,2 und mit T€ 107,4 aus den Mehrerträgen für die nun den EOF-Mieten unterliegenden Tauschwohnungen für das Neubauvorhaben Stargarder Straße zu Stande.

Der niedrigere Prognoseansatz für Betriebs- und Heizkostenumlage inklusive der Bestandsveränderungen ergibt sich aus der höheren Bestandsverminderung (T€ -239,5), der höheren Betriebskostenumlage (T€ 56,4) der bereits verbuchten Betriebskostenabrechnung als Vorjahresauswirkung und der angepassten erwarteten Bestandserhöhung (T€ 164,4), hauptsächlich für Versicherungen (T€ 173,3).

Weiterhin rechnet die Gesellschaft mit einem um T€ 225,1 niedrigerem Ausweis der Erlösschmälerungen aufgrund des verbesserten Leerstandsmanagements.

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

Größtenteils wurde der Ansatz in der Prognose wegen der nun höher angenommenen Weiterberechnungen an Mieter und Dritte um T€ 61,4 erhöht. Diese Anpassung ist aufgrund der gleichlaufenden Entwicklung in der dazugehörigen Aufwandsposition als erfolgsneutral anzusehen.



Sonstige betriebliche Erträge

Die geplanten Erträge von T€ 147,6 wurden in der Prognose um T€ 531,2 erhöht. Der höhere Prognosewert um T€ 471,4 ergibt sich größtenteils aus bereits erfolgten Objektverkäufen zum einen in der Clara-Wieck-Str. 4 (T€ 341,9) und Richard-Strauss-Straße 65 (T€ 80,4). Die Zustimmung des Aufsichtsrats zum Verkauf dieser Liegenschaften am freien Markt gegen Höchstgebot wurde in der Sitzung vom 28.07.2021 erteilt. Die Verkäufe einzelner Wohnungen in der Clara-Wieck-Str. 1-4 und Richard-Strauss-Str. 65/67d erfolgen aufgrund bestandsberreinigender Maßnahmen. Des Weiteren hat die Gesellschaft in 2023 die Beihilfeversicherung der Mitarbeiter umgestellt. Die daraus resultierende geänderte Verbuchungssystematik erhöht den Prognosewert ebenfalls um T€ 30,3 ist in der Gesamtbetrachtung allerdings erfolgsneutral.

Betriebs- und Heizkosten

Die Anpassung der Prognose gegenüber der Planung beträgt für die kalten Betriebskosten insgesamt T€ 164,4. Die Veränderung auf den höheren Ansatz ist hauptsächlich begründet in dem um T€ 173,3 höheren Ansatz der zum Großteil bereits bezahlten Versicherungen. Die Kostenerhöhung wurde ebenfalls bei den Bestandserhöhungen für Betriebskosten berücksichtigt und ist damit als erfolgsneutral zu betrachten.

Instandhaltung

Instandhaltung	Planwert	Planwert 2. Quartal	Istwert 2. Quartal
Instandhaltung in Wohnung	1.550,0 €	775,0 €	667,7 €
Instandhaltung Badsanierung	380,0 €	190,0 €	347,8 €
Instandhaltungskosten laufende Reparaturen	1.930,0 €	965,0 €	1.015,5 €
Instandhaltung für Haustechnik	1.016,0 €	508,0 €	556,1 €
Instandhaltung für Großreparaturen	2.150,0 €	1.075,0 €	615,9 €
Instandhaltungskosten für Großreparaturen	3.166,0 €	1.583,0 €	1.172,0 €
Instandhaltung für Aussenanlagen/Spielplätze	111,0 €	55,5 €	114,8 €
Instandhaltungskosten gesamt	5.207,0 €	2.603,5 €	2.302,3 €

Personalaufwand

Die Gesellschaft hat für das Geschäftsjahr 2023 mit 159,19 Vollzeitäquivalenten Mitarbeitern zu Kosten von T€ 11.166,5 geplant. In der Prognose wird von 159,51 Vollzeitäquivalenten und T€ 11.118,1 Personalkosten ausgegangen.
Geschäftsleitung +0,20: Ungeplante Stundenerhöhung und Neueinstellung Schuldenberatung (auf Minijob-Basis)



Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

Rechtsabteilung +1,0: Beim Stellenplan wurde davon ausgegangen, diese Stelle nicht mehr zu besetzen. Erhofft war durch Effizienzsteigerung und Digitalisierung diese Stelle einzusparen. Noch Ende Dezember hat sich das als Trugschluss herausgestellt, die Stelle konnte bereits im Januar 2023 befristet für 2 Jahre neu besetzt werden.

Hausverwaltung +0,67: Vorzeitige Rückkehr aus der Elternzeit wegen Aufgabenerweiterung.

Rechnungswesen -0,47: Spätere Neueinstellung und Ende Lohnfortzahlung

Technik + 0,50: Doppelbesetzung Ruhestand

Badsanierung -1,83: Neueinstellung für Langzeitkranken verzögert sich

Gärtner +0,35: Überschneidung Neueinstellung mit Ausscheiden, Doppelbesetzung

Hausmeister -0,88: Langzeitkrank und Nichtbesetzung von Austritt

Maler -0,25: Langzeitkrank, Nichtbesetzung durch Azubi

Geringverdiener -0,15: Nichtbesetzung von Austritt

Auszubildende +1,17: zwei weitere, ungeplante Auszubildende Maler und Ausbildungsverlängerung

Bei Umrechnung der geplanten Kosten im Verhältnis von Plan Vollzeitäquivalenten zur Prognose ergäben sich Prognosekosten von T€ 11.188,2. Der niedrigere Prognoseansatz ergibt sich einerseits durch den tatsächlich günstigeren Personalersatz. Des Weiteren veränderte sich der Prognosewert größtenteils aufgrund der geschlossenen Tarifvereinbarung. In der Planung waren 6% Gehaltssteigerung angedacht. Für das Jahr 2023 erfolgt vereinbarungsgemäß jedoch lediglich die steuer- und sozialversicherungsfreie Auszahlung der Inflationsausgleichsprämie. So wurden im Juni T€ 182,6 der Inflationsausgleichsprämie bereits ausbezahlt und analog dazu ist für die Mitarbeiter ein weiterer Auszahlungsbetrag von T€ 189,1 im Prognosewert enthalten.

Abschreibung

Die Prognosewerte für die Abschreibung wurden aufgrund der tatsächlichen Jahresabschreibung 2022 angepasst. Der Abschreibungsanteil für Aussenanlagen (10% jährlich) fiel in 2022 gegenüber dem Abschreibungsanteil für Gebäude (2,5% jährlich) deutlich höher aus als geplant, so dass zwar im Jahresabschluss 2022 insgesamt noch eine niedrigere Objektabschreibung abgebildet werden konnte, aber in der Ganzjahresauswirkung für 2023 nun die Objektabschreibung um T€ 199,3 höher ausfallen wird. Die Abschreibung für Betriebs- und Geschäftsausstattung ist dagegen um T€ 119,5 niedriger.

Sonstiger betrieblicher Aufwand

Die Gesellschaft rechnet in der Prognose für das zweite Quartal mit um T€ 57,8 höheren Kosten gegenüber der Planung. In erster Linie wurde der Aufwand für Weiterberechnung (erfolgsneutral) um T€ 102,4 und über Plan liegende EDV Kosten um T€ 42,0 höher angenommen. Der höher zu beziffernde Ansatz der EDV Kosten wurde hauptsächlich aufgrund des erforderlichen Wechsels des Homepage-Anbieters notwendig. Dem gegenüber stehen reduziert angenommene Kosten für Forderungsabschreibung um T€ 65,4.



Zinsaufwand

Der Ansatz der Objektfinanzierungsmittel wurde in der Prognose für das zweite Quartal um T€ 18,3 niedriger gewählt. In der Planung und in der Prognose zum 1. Quartal wurde der Auszahlungszeitpunkt der Neuvaluierung für das Bauvorhaben Stargarder Straße zu einem früheren Zeitpunkt im Jahr angenommen. In der Prognose rechnen wir für dieses Vorhaben nicht mit einer Valutierung vor dem letzten Quartal. Die Zinsbelastung für kurzfristige Zwischenfinanzierungsmittel müssen mittlerweile aufgrund der steigenden Zinsen um weitere T€ 60,0 höher angenommen werden. Unverändert rechnet die Gesellschaft mit einem durchschnittlichen Mittelbestand von 25 Mio EUR. zu einem Zinssatz von derzeit 3,6%.

Kennzahlen

Umsatzrentabilität

Werte	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Jahresüberschuss in Mio. €	5,0	4,5	4,0	4,7	5,0	5,0
Umsatzerlöse in Mio. €	46,7	47,3	48,6	51,2	54,3	59,2
Umsatzrentabilität in %	10,7	9,5	8,3	9,3	9,2	8,5

Eigenkapitalrentabilität

Werte	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Jahresüberschuss in Mio. €	5,0	4,5	4,0	4,7	5,0	5,0
Eigenkapital in Mio. €	94,8	99,3	103,4	108,1	113,1	118,1
Eigenkapitalrentabilität in %	5,4	4,6	4,0	4,5	4,5	4,3

Zinsanteilsquote

Werte	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Zinsaufwand in Mio. €	4,5	4,3	4,3	4,4	4,6	5,7
Jahresnettomiete in Mio. €	33,2	33,6	34,9	36,8	38,8	41,3
Zinsanteilsquote in %	13,7	12,8	12,3	12,0	11,8	13,8

Investitionskostenanalyse:

Üblicherweise werden mit der Quartalsberichterstattung auch die aktuellen Entwicklungen der Investitionskostenanalyse vorgelegt. Da sich gegenüber der letzten Berichterstattung in der Sitzung vom 29.06.2023 keine Änderungen ergeben haben, wird darauf verzichtet.

ERFOLGSPLAN

Quartalsbericht für Januar - Juni 2023

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

1. Erfolgsplan

1.1. Allgemeine Zielsetzung

Primäres Ziel der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft ist, sicheren und preisgünstigen Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten der Stadt Ingolstadt zur Verfügung zu stellen. Die Investitionen in den Bestand erstrecken sich in erster Linie auf den Neubaubereich. Seit dem Jahr 2020 werden wieder vermehrt notwendige Instandhaltungsmaßnahmen ausgeführt.

1.2. Aufbau

- 1.3. Gewinn- und Verlustrechnung
- 1.4. Erlöse
 - 1.4.1. Umsatzerlöse
 - 1.4.2. Aktivierte Eigenleistungen
 - 1.4.3. Sonstige betriebliche Erträge
- 1.5. Aufwendungen
 - 1.5.1. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung
 - 1.5.2. Personalaufwand
 - 1.5.3. Abschreibungen
 - 1.5.4. Sonstige betriebliche Aufwendungen
 - 1.5.5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen
 - 1.5.6. Sonstige Steuern

1.2.1. Handhabung

Der in den nachfolgenden Tabellen ausgewiesene %-Anteil bezieht sich in der Gewinn- und Verlustrechnung auf die Gesamterträge des jeweiligen Geschäftsjahres. In den Teilberichten 1.4.1. Umsatzerlöse, 1.4.2. Eigenleistungen, 1.4.3. Sonstige Erträge, 1.5.1. Aufwand Hausbewirtschaftung, 1.5.3. Abschreibungen, 1.5.4. Sonstige betriebliche Aufwendungen, 1.5.5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen und 1.5.6. Sonstige Steuern bezieht sich der jeweilige Prozentsatz auf die Positionssumme. Der Wert "Ist % vom PW" zeigt den Erfüllungsgrad der Istwerte zur Planung. Für das erste Quartal entsprechen mindestens 25% bei den Erträgen der Planvorgabe, bei den Aufwendungen höchstens 25%. Für die weiteren Quartalsberichte erhöhen sich die Soll-Prozentsätze jeweils um 25%.

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

1.3. Gewinn- und Verlustrechnung

	Prognose Jan - Dez23 TEURO	Anteil Prog. %	Plan Jan - Dez23 TEURO	Anteil Plan %	Differenz Plan-Prog. TEURO	Ist Jan - Jun23 TEURO	Plan Jan - Jun23 TEURO	Differenz Ist-Plan TEURO	Ist % vom Plan	Ist Jan - Jun22 TEURO
Umsatzerlöse inkl. Bestandsveränderunge	62.478,0	95,71	61.866,0	96,46	612,0	20.634,4	20.496,9	137,5	33,35	19.315,4
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	21,2	0,03	21,2	0,03	0,0	8,4	10,6	-2,3	39,37	7,0
Andere aktivierte Eigenleistungen	2.103,2	3,22	2.103,2	3,28	0,0	833,4	1.051,6	-218,2	39,63	644,3
Sonstige betriebliche Erträge	678,8	1,04	147,6	0,23	531,2	523,9	73,8	450,1	354,92	65,5
Zins- und ähnliche Erträge	0,4	0,00	0,6	0,00	-0,1	0,2	0,3	0,0	41,51	0,3
Erträge	65.281,7	100,00	64.138,6	100,00	1.143,1	22.000,3	21.633,2	367,1	34,30	20.032,5
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	26.673,7	40,86	26.489,5	41,30	184,2	11.247,5	13.306,7	-2.059,2	42,46	9.837,7
Personalaufwand	11.118,1	17,03	11.166,5	17,41	-48,4	5.060,5	5.115,8	-55,4	45,32	4.685,3
Abschreibungen	13.301,4	20,38	13.221,6	20,61	79,8	6.554,6	6.498,5	56,1	49,57	5.985,8
Sonstige betriebliche Aufw. u. Spenden	2.658,6	4,07	2.600,8	4,05	57,8	1.332,7	1.300,4	32,3	51,24	1.083,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.686,6	8,71	5.643,7	8,80	42,9	2.519,4	2.612,0	-92,6	44,64	2.106,7
Sonstige Steuern	19,8	0,03	23,6	0,04	-3,8	4,0	11,8	-7,8	16,84	3,9
Aufwendungen	59.458,2	91,08	59.145,7	92,22	312,5	26.718,6	28.845,2	-2.126,7	45,17	23.702,4
Ergebnis vor Ertragssteuern	5.823,5	8,92	4.992,9	7,78	830,6	-4.718,3	-7.212,1	2.493,8	-94,50	-3.669,9
Steuern aus Einkommen und Ertrag	784,2	1,20	784,2	1,22	0,0	118,2	392,1	-273,9	15,08	118,2
Jahresergebnis	5.039,3	7,72	4.208,7	6,56	830,6	-4.836,5	-7.604,2	2.767,6	-114,92	-3.788,0

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

1.4. Erträge

1.4.1. Umsatzerlöse

	Prognose Jan - Dez23 TEURO	Anteil Prog. %	Plan Jan - Dez23 TEURO	Anteil Plan %	Differenz Plan-Prog. TEURO	Ist Jan - Jun23 TEURO	Plan Jan - Jun23 TEURO	Differenz Ist-Plan TEURO	Ist % vom Plan	Ist Jan - Jun22 TEURO
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	62.305,0	99,69	61.754,4	99,79	550,7	20.514,5	20.441,1	73,4	33,22	19.271,2
Mieten preisgebundene Wohnungen	12.190,8	19,51	12.180,7	19,68	10,1	6.070,6	6.037,7	32,9	49,84	5.824,0
Mieten preisfreie Wohnungen	16.188,0	25,90	16.161,6	26,11	26,4	8.104,5	8.073,2	31,2	50,15	7.825,2
Mieten einkommensor. gef. Whg.	9.374,3	15,00	9.089,0	14,69	285,3	4.440,5	4.417,8	22,7	48,86	3.958,8
Mieten gewerbliche Einheiten	2.157,3	3,45	2.160,3	3,49	-3,0	1.056,4	1.066,5	-10,1	48,90	1.002,7
Mieten Garagen und Stellplätze	2.114,4	3,38	2.107,0	3,40	7,4	1.049,5	1.046,3	3,2	49,81	1.008,7
Mieten sonstige Sollarten	51,4	0,08	50,9	0,08	0,5	25,3	25,2	0,1	49,69	25,3
Betriebs- u. Heizkostenumlage incl. BV	20.956,9	33,53	20.975,6	33,89	-18,7	85,1	245,6	-160,5	0,41	74,1
Erlösschmälerungen	-794,9	-1,27	-1.020,0	-1,65	225,1	-376,2	-510,0	133,8	36,88	-492,1
Aufwendungszuschuss	22,9	0,04	5,0	0,01	17,9	22,9	2,5	20,4	457,45	6,7
Sonstige Erlöse	44,0	0,07	44,3	0,07	-0,3	35,9	36,1	-0,3	81,04	37,7
Umsatzerlöse a. d. Betreuungstätigkeit	21,2	0,03	21,2	0,03	0,0	8,4	10,6	-2,3	39,37	7,0
Umsatzerlöse a. a. Leistungen	173,0	0,28	111,6	0,18	61,4	119,9	55,8	64,1	107,42	44,2
Umsatzerlöse	62.499,3	100,00	61.887,2	100,00	612,0	20.642,8	20.507,5	135,3	33,36	19.322,4

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

1.4.3. Andere aktivierte Eigenleistungen

	Prognose Jan - Dez23 TEURO	Anteil Prog %	Plan Jan - Dez23 TEURO	Anteil Plan %	Differenz Plan-Prog TEURO	Ist Jan - Jun23 TEURO	Plan Jan - Jun23 TEURO	Differenz Ist-Plan TEURO	Ist % vom Plan	Ist Jan - Jun22 TEURO
Eigene Verwaltungsleistungen	370,4	17,61	370,4	17,61	0,0	171,6	185,2	-13,7	46,31	21,6
Eigene Architektenleistungen	1.657,2	78,79	1.657,2	78,79	0,0	619,5	828,6	-209,1	37,38	607,7
Eigene Regiebetriebsleist. Gärtner	60,0	2,85	60,0	2,85	0,0	39,6	30,0	9,6	65,98	8,2
Eigene Regiebetriebsleist. Maler	6,0	0,29	6,0	0,29	0,0	1,8	3,0	-1,2	30,03	3,1
Eig. Regiebetriebsleist. Fliesenl. u. Badsan	9,6	0,46	9,6	0,46	0,0	0,9	4,8	-3,9	9,70	3,7
Sonstige Eigenleistungen	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0
Andere aktivierte Eigenleistungen	2.103,2	100,00	2.103,2	100,00	0,0	833,4	1.051,6	-218,2	39,63	644,3

1.4.4. Sonstige betriebliche Erträge

	Prognose Jan - Dez23 TEURO	Anteil Prog. %	Plan Jan - Dez23 TEURO	Anteil Plan %	Differenz Plan-Prog TEURO	Ist Jan - Jun23 TEURO	Plan Jan - Jun23 TEURO	Differenz Ist-Plan TEURO	Ist % vom Plan	Ist Jan - Jun22 TEURO
Erträge aus Anlageverkauf Immobilien	471,4	69,45	0,0	0,00	471,4	471,4	0,0	471,4		0,0
Erträge a. Eingang abgeschr. Forderungen	30,6	4,51	30,6	20,73	0,0	13,2	15,3	-2,1	43,19	18,8
Erträge a. d. Auflösung von Rückstellungen	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0
Erträge Soziale Stadt	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0
So.betr.Ertr. - Nettoabzüge BVK	30,3	4,46	0,0	0,00	30,3	15,0	0,0	15,0		0,0
Sonstiges	146,5	21,58	117,0	79,27	29,5	24,3	58,5	-34,2	20,73	46,7
Sonstige betriebliche Erträge	678,8	100,00	147,6	100,00	531,2	523,9	73,8	450,1	354,92	65,5

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

1.5. Aufwendungen

1.5.1. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

	Prognose Jan - Dez23	Anteil Prog. %	Plan Jan - Dez23	Anteil Plan %	Differenz Plan-Prog. TEURO	Ist Jan - Jun23 TEURO	Plan Jan - Jun23 TEURO	Differenz Ist-Plan TEURO	Ist % vom Plan	Ist Jan - Jun22 TEURO
Betriebskosten	8.117,4	30,43	7.953,0	30,02	164,4	4.500,8	3.976,5	524,3	56,59	3.938,4
Betriebskosten Wasserversorgung	1.399,2	5,25	1.399,2	5,28	0,0	693,7	699,6	-5,9	49,58	664,5
Betriebskosten Aufzug	310,8	1,17	310,8	1,17	0,0	88,8	155,4	-66,6	28,56	68,9
Betriebskosten Straßenreinigung	110,0	0,41	118,8	0,45	-8,8	57,5	59,4	-1,9	48,39	51,0
Betriebskosten Müllgebühren	2.286,5	8,57	2.320,8	8,76	-34,3	1.119,9	1.160,4	-40,5	48,25	1.100,1
Betriebskosten Anlagenpflege	345,0	1,29	343,2	1,30	1,8	161,0	171,6	-10,6	46,90	143,2
Betriebskosten Strom und Beleuchtung	435,8	1,63	432,0	1,63	3,8	247,0	216,0	31,0	57,18	172,9
Betriebskosten Schornsteinreinigung	94,0	0,35	96,0	0,36	-2,0	28,5	48,0	-19,5	29,66	20,9
Betriebskosten Sach-/Haftpflichtvers.	1.285,7	4,82	1.112,4	4,20	173,3	1.260,7	556,2	704,5	113,33	907,8
Betriebskosten Wartung Durchlauferhitzer	60,8	0,23	70,8	0,27	-10,0	30,6	35,4	-4,8	43,28	35,3
Betriebskosten Satellitenempfang-TV	854,0	3,20	864,0	3,26	-10,0	409,7	432,0	-22,3	47,42	407,4
Betriebskosten Sonstige	732,7	2,75	682,2	2,58	50,5	351,9	341,1	10,8	51,59	230,1
Betriebskosten Rauchmelder	202,8	0,76	202,8	0,77	0,0	51,5	101,4	-49,9	25,42	136,4
Heizkosten	11.170,7	41,88	11.160,0	42,13	10,7	3.832,8	5.580,0	-1.747,2	34,34	3.107,8
Brennstoffkosten	8.941,2	33,52	8.941,2	33,75	0,0	3.101,2	4.470,6	-1.369,4	34,68	2.290,6
Heiznebenkosten	2.229,5	8,36	2.218,8	8,38	10,7	731,6	1.109,4	-377,8	32,97	817,2
Grundsteuer umlagefähig	1.085,9	4,07	1.095,6	4,14	-9,7	0,0	547,8	-547,8	0,00	0,0
Instandhaltung	5.210,9	19,54	5.207,0	19,66	3,9	2.302,3	2.603,5	-301,2	44,22	2.205,7
Instandhaltungskosten laufende Rep.	1.930,0	7,24	1.930,0	7,29	0,0	1.015,5	965,0	50,5	52,62	941,8
Instandhaltungskosten Großreparaturen	3.166,0	11,87	3.166,0	11,95	0,0	1.171,9	1.583,0	-411,1	37,02	1.200,1
Instandhaltungskosten Außenanlagen	114,9	0,43	111,0	0,42	3,9	114,9	55,5	59,4	103,47	63,8
Instandhaltungskosten Zuf. Rückstellung	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0
Sonstige Kosten Hausbewirtschaftung	1.088,9	4,08	1.073,9	4,05	15,0	611,5	598,9	12,6	56,94	585,8
Aufwendungen f. Hausbewirtschaftung	26.673,7	100,00	26.489,5	100,00	184,2	11.247,5	13.306,7	-2.059,2	42,46	9.837,7

Bei den Kosten für Wasserversorgung erfolgt im 2. und 4. Quartal eine Umbuchung in die Position Heiznebenkosten, da die Anteile der Warmwasserversorgung lediglich zu den Stichtagen 31.05. und 31.12. festgestellt werden.

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

1.5.2. Personalaufwand

	Prognose Jan - Dez23 TEURO	Anteil Prog. %	Plan Jan - Dez23 TEURO	Anteil Plan %	Differenz Plan-Prog. TEURO	Ist Jan - Jun23 TEURO	Plan Jan - Jun23 TEURO	Differenz Ist-Plan TEURO	Ist % vom Plan	Ist Jan - Jun22 TEURO
Personalaufwand	11.118,1		11.166,5		-48,4	5.060,5	5.115,8	-55,4		4.685,3
Vollzeitäquivalent	159,51		159,19		0,31	156,42	159,16	-2,74		153,65
davon für:										
Geschäftsleitung und Stabstellen VZÄ	11,68		11,48		0,20	11,67	11,51	0,16		10,44
Rechtsabteilung, Empfang und EDV VZÄ	11,62		10,62		1,00	11,78	10,78	1,00		10,02
Hausverwaltung VZÄ	17,55		16,88		0,67	17,61	16,88	0,73		19,00
Rechnungswesen VZÄ	8,97		9,44		-0,47	8,65	9,19	-0,54		7,93
Technik Neubau und Modernisierung VZÄ	25,67		25,17		0,50	25,17	25,17	0,00		23,69
Technik Instandhaltung VZÄ	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
Stadtteilbüro Soziale Stadt VZÄ	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
Badsanierung Modernisierung VZÄ	10,17		12,00		-1,83	9,67	12,00	-2,33		12,17
Gartenpflege VZÄ	16,72		16,37		0,35	17,28	16,80	0,48		16,35
Handwerker VZÄ	5,25		5,25		0,00	5,50	5,50	0,00		5,33
Hausmeister VZÄ	24,51		25,38		-0,88	23,80	25,38	-1,58		23,88
Malerbetrieb VZÄ	12,58		12,83		-0,25	11,50	12,67	-1,17		11,83
Hauswarte und Geringverdiener VZÄ	1,12		1,27		-0,15	1,12	1,27	-0,15		1,27
Reinigungsbetrieb VZÄ	1,85		1,85		0,00	1,85	1,85	0,00		1,85
Auszubildende VZÄ	8,00		6,83		1,17	7,00	6,33	0,67		6,33

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

1.5.3. Abschreibungen

	Prognose Jan - Dez23 TEURO	Anteil Prog. %	Plan Jan - Dez23 TEURO	Anteil Plan %	Differenz Plan-Prog. TEURO	Ist Jan - Jun23 TEURO	Plan Jan - Jun23 TEURO	Differenz Ist-Plan TEURO	Ist % vom Plan	Ist Jan - Jun22 TEURO
Abschreibungen für Objekte	12.573,7	94,53	12.374,4	93,59	199,3	6.188,0	6.074,9	113,1	50,01	5.638,3
Abschreibungen Betriebs-/Geschäftsausst.	727,7	5,47	847,2	6,41	-119,5	366,6	423,6	-57,0	43,27	347,5
Abschreibungen Sachanlagevermögen	13.301,4	100,00	13.221,6	100,00	79,8	6.554,6	6.498,5	56,1	49,57	5.985,8

1.5.4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

	Prognose Jan - Dez23 TEURO	Anteil Prog. %	Plan Jan - Dez23 TEURO	Anteil Plan %	Differenz Plan-Prog. TEURO	Ist Jan - Jun23 TEURO	Plan Jan - Jun23 TEURO	Differenz Ist-Plan TEURO	Ist % vom Plan	Ist Jan - Jun22 TEURO
Post u. Fernsprechkosten	75,6	2,84	78,0	3,00	-2,4	32,8	39,0	-6,2	42,04	32,6
Büromaterial und Leasing	139,7	5,25	142,6	5,48	-2,9	70,4	71,3	-0,9	49,35	71,1
Raumkosten	138,0	5,19	147,6	5,68	-9,6	63,7	73,8	-10,1	43,17	49,0
Sachversicherungen	119,0	4,48	133,2	5,12	-14,2	138,3	66,6	71,7	103,83	153,1
KFZ-Kosten, Fahrt- und Reisekosten	205,0	7,71	181,2	6,97	23,8	98,8	90,6	8,2	54,53	95,4
Kosten für den Aufsichtsrat	43,5	1,64	38,9	1,50	4,5	15,5	19,5	-3,9	39,88	18,8
Beiträge	87,1	3,28	86,0	3,31	1,1	72,3	43,0	29,3	84,07	21,2
Beratungs- und Prüfungskosten	204,4	7,69	202,3	7,78	2,1	107,8	101,1	6,6	53,29	76,4
Besicherungskosten	20,0	0,75	39,2	1,51	-19,2	7,6	19,6	-12,0	19,39	0,0
Öffentlichkeitsarbeit, Geschenke, Bewirtung	362,6	13,64	386,5	14,86	-23,9	135,3	193,3	-57,9	35,02	124,9
Kosten der EDV	450,0	16,93	408,0	15,69	42,0	271,0	204,0	67,0	66,42	301,6
Weiter- und Fortbildungskosten	100,0	3,76	69,6	2,68	30,4	55,2	34,8	20,4	79,34	30,4
Abbruchkosten u. Anlagenabgangsverluste	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0
Arbeitskleidung u. Sozialaufwand	59,6	2,24	67,2	2,58	-7,6	44,8	33,6	11,2	66,67	28,4
Abschreibung Ford. und Wertberichtigung	279,0	10,49	344,4	13,24	-65,4	0,0	172,2	-172,2	0,00	0,0
Aufwand Weiterberechnung	166,0	6,24	63,6	2,45	102,4	153,9	31,8	122,1	241,98	22,1
Spenden und andere Zuwendungen	40,8	1,53	50,4	1,94	-9,6	13,5	25,2	-11,7	26,70	6,9
Sonstige sächliche Verwaltungskosten	168,3	6,33	162,0	6,23	6,3	51,7	81,0	-29,3	31,94	51,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.658,6	100,00	2.600,8	100,00	57,8	1.332,7	1.300,4	32,3	51,24	1.083,0

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

1.5.5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	Prognose Jan - Dez23 TEURO	Anteil Prog. %	Plan Jan - Dez23 TEURO	Anteil Plan %	Differenz Plan-Prog. TEURO	Ist Jan - Jun23 TEURO	Plan Jan - Jun23 TEURO	Differenz Ist-Plan TEURO	Ist % vom Plan	Ist Jan - Jun22 TEURO
Objektfinanzierungsmittel	4.859,1	86,42	4.877,4	86,42	-18,3	2.377,6	2.360,8	16,8	48,75	2.063,2
davon Avalgebühren	11,3	0,20	11,3	0,20	0,0	2,9	5,7	-2,7	25,83	3,0
davon Geldbeschaffungskosten	42,0	0,74	42,0	0,74	0,0	0,0	0,0	0,0	0,00	0,0
Unternehmensfinanzierung	825,0	13,55	765,0	13,55	60,0	141,3	250,2	-108,9	18,47	43,5
Kontokorrent	2,4	0,02	1,2	0,02	1,2	0,5	0,6	-0,1	38,86	0,0
Sonstige Zinsen u. ähnliche Aufwendunge	0,1	0,00	0,1	0,00	0,0	0,0	0,4	-0,4	0,00	0,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.686,6	100,00	5.643,7	100,00	42,9	2.519,4	2.612,0	-92,6	44,64	2.106,7

1.5.6. Sonstige Steuern

	Prognose Jan - Dez23 TEURO	Anteil Prog. %	Plan Jan - Dez23 TEURO	Anteil Plan %	Differenz Plan-Prog. TEURO	Ist Jan - Jun23 TEURO	Plan Jan - Jun23 TEURO	Differenz Ist-Plan TEURO	Ist % vom Plan	Ist Jan - Jun22 TEURO
Grundsteuer nicht umlagefähig	11,6	58,47	15,4	65,19	-3,8	0,0	7,7	-7,7	0,00	0,0
KFZ-Steuer und Sonstige Steuern	8,2	41,53	8,2	34,81	0,0	4,0	4,1	-0,1	48,38	3,9
Sonstige Steuern	19,8	100,00	23,6	100,00	-3,8	4,0	11,8	-7,8	16,84	3,9

GWG Ingolstadt GmbH

Bilanzentwicklung IST T€

In TEUR	ISTJan - Dez 2022	IST Januar bis Juni 2023	IST Entwicklung
Anlagevermögen	470.117,7	473.496,4	3.378,7
Immaterielle Vermögensgegenstände	110,7	133,2	22,5
Sachanlagen	469.920,3	473.269,1	3.348,8
Finanzanlagen	86,7	94,1	7,4
Umlaufvermögen	16.705,9	5.969,9	-10.736,0
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke, unfertige Leistungen und andere Vorräte	14.126,7	5.020,0	-9.106,7
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	702,1	691,6	-10,5
Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,0	0,0	0,0
Kassenbestand	1.877,1	258,3	-1.618,8
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	567,8	630,3	62,4
Gesamtvermögen	487.391,4	480.096,5	-7.294,9
Eigenkapital	113.060,6	108.224,0	-4.836,5
gezeichnetes Kapital	30.328,7	30.328,7	0,0
Kapitalrücklage	0,0	0,0	0,0
Gewinnrücklagen/Ergebnisrücklagen	78.257,5	82.731,8	4.474,3
Gewinn-/Verlustvortrag - bei Kapitalgesellschaften	4.474,3	0,0	-4.474,3
Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,0	-4.836,5	-4.836,5
Sonderposten mit Rücklageanteil	0,0	0,0	0,0
Rückstellungen	4.613,9	1.970,2	-2.643,7
Verbindlichkeiten	369.088,2	368.875,7	-212,5
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	304.235,3	300.602,9	-3.632,4
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	45.951,8	50.746,1	4.794,2
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	14.657,4	14.611,4	-46,0
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18,0	19,0	1,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.566,6	1.240,3	-1.326,3
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	0,0	0,0	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten	1.659,1	1.656,0	-3,0
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	628,8	1.026,6	397,8
Gesamtkapital	487.391,4	480.096,5	-7.294,9
Bilanz	0,0	0,0	0,0



Tagesordnungspunkt 3

Klimafahrplan / Dekarbonisierung des Gebäudebestandes

Antrag: Der Aufsichtsrat befürwortet den vorgestellten Klimafahrplan.

Sachvortrag:

1. Grundlagen

Laut Information des Umweltbundesamt vom 10.05.2023 [Link](#): „...ergibt sich [In der Summe] ein Rückgang der CO₂-Emissionen der privaten Haushalte im Bedarfsfeld „Wohnen“ von 2005 bis 2020 um rund 12 %. Besonders die Energiebereitstellung für die Nutzung von Raumwärme verursacht hohe CO₂-Emissionen. Im Bereich „Raumwärme – temperaturbereinigt“ fielen im Jahr 2020 insgesamt 144 Mio. Tonnen direkte und indirekte CO₂-Emissionen an. Im Jahr 2005 waren es 150 Mio. t CO₂-Emissionen“ (siehe hierzu auch die Grafik in der Anlage 1)
Im Bereich Raumwärme betrug der Rückgang demnach nur 4 %.
Die technischen Möglichkeiten sind in den Bereichen Raumwärme und auch Warmwasser gegeben, um deutliche Einsparungen zu erreichen.

2. Rechtliche Rahmenbedingungen – von EU- bis kommunaler Ebene

2.2 EU – Klimaneutralität bis 2050

EPBD: Ab 2033 müssen Bestandsgebäude mindestens die Effizienzklasse D aufweisen. Bei der Bestimmung der Gesamtenergieeffizienz wird der Primärenergiefaktor eingerechnet. (Quelle: *Pressemitteilung des Rats der Europäischen Union „Fit für 55“: Rat einigt sich auf strengere Vorschriften für die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“ vom 25.10.2022*)

2.3 BRD – Klimaneutralität bis 2045

GEG Teil 3, Abschnitt 1 § 47: Dämmpflicht der obersten Geschößdecke
(Quelle: *Gesetze-im-Internet des Bundesministeriums der Justiz und des Bundesamts für Justiz [Link](#)*)

GEG Teil 3, Abschnitt 1 § 48: Dämmpflicht der Fassade bei Erneuerungsarbeiten
(Quelle: *Gesetze-im-Internet des Bundesministeriums der Justiz und des Bundesamts für Justiz [Link](#)*)

GEG Teil 4, Abschnitt 2.4 § 72: Betriebsverbote von Heizkesseln
(Aus *Gesetze-im-Internet des Bundesministeriums der Justiz und des Bundesamts für Justiz [Link](#)*)

EEG § 71 (1): Die durch neue Heizanlagen bereitgestellte Wärme muss mindestens zu 65 % erneuerbar sein (Quelle: *Pressemitteilung des Bundesregierung „Klimafreundlich Heizen: Neues Gebäudeenergiegesetz kommt“ vom 14.06.2023*)

2.4 IN – Klimaneutralität bis 2035

Stadtratsbeschluss 2. Juni 2022: „Integriertes Klimaschutzkonzept Ingolstadt IKSK“. Der Sektor private Haushalte stellt mit 86 % das größte Einsparpotenzial.



Durch den Klimafahrplan der GWG ist eine Reduzierung des CO₂-Ausstoßes der GWG-eigenen Liegenschaften von über 88 % machbar.

Die GWG umfasst mit rund 7.500 Wohnungen knapp 19 % des Ingolstädter Wohnungsbestands beim Typ Mehrfamilienhaus. Die Gesamtzahl an Ingolstädter Wohnungen beträgt ca. 68.600 (Stand Anfang 2022).

3. Herangehensweise bei der Erstellung des CO₂-Reduktionspfades

Wissensgewinn, Wissensaustausch und Benchmarking zusammen mit anderen deutschen Wohnungsbaugesellschaften in Veranstaltungen des VdW, GdW und der IW.2050 (InitiativeWohnen.2050)

3.1 Bestandsanalyse - gebäudescharfe Erfassung der Energieverbräuche

Ausschlaggebend ist die durchschnittliche Heizenergie für die drei Heizperioden von 2019 – 2022 pro Quadratmeter Wohnfläche. Aus diesen spezifischen Verbrauchswerten wird auf Notwendigkeit und die Dringlichkeit einer Sanierung geschlossen. Der Fokus auf Gebäude mit hohen Verbrauchswerten sichert die Effizienz der eingesetzten Mittel und den Effekt für die Energie-/CO₂-Bilanzen der GWG.

Die Bestandsanalyse ergab bei 3.530 Wohneinheiten (≈ 46 %) einen Handlungsbedarf hinsichtlich Energieeffizienz – unabhängig von der Energiequelle.

3.2 Wärmeplanung – die Energieversorgung dekarbonisieren

3.2.1 Mit den Stadtwerken abgestimmte Erschließungsmöglichkeit von gasbeheizten Liegenschaften an das Fernwärmenetz

Durch den Primärenergiefaktor der Fernwärme von 0,21 entfällt der Sanierungsdruck nach EPBD und durch einen Emissionsfaktor von 0 kg CO₂/kWh auch die CO₂-Abgabe gemäß CO₂-Kostenaufteilungsgesetz.

Aufgrund der Vorteile von wärmedämmten Häusern hinsichtlich Wohnqualität, Schimmelbildung, deutliche Verringerung der Heizkosten und effizientem Umgang der begrenzten Ressource Fernwärme, ist die energetische Ertüchtigung dieser Gebäude zwar grundsätzlich Teil des Sanierungsplans, jedoch muss im Planungsstadium gebäudeweise über die tatsächliche Ausführung entschieden werden. Eine komplizierte Gebäudegeometrie oder auch ein anstehender Verkauf oder gar Abbruch lassen die Maßnahme ggf. nicht sinnvoll erscheinen bzw. machen sie obsolet.

Laut den SWI können 1.687 WE verteilt auf 17 Liegenschaften an das Fernwärmenetz angeschlossen werden.

3.2.2 Heizanlagen mit Wärmepumpen auf eine > 65 % regenerative Wärmeerzeugung ertüchtigen

Die im Zusammenhang mit der großen Baumaßnahme „Hauptbahnhof“ angestoßene Diskussion zur Netzerweiterung entlang der Münchener Straße, ist für die SWI nicht wirtschaftlich umsetzbar. Damit ist für die Liegenschaften im Prinzenviertel, die Gewoldstr.,



Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

Ostermaierstr. und Liegenschaft Münchener/Lindbergstr. mit 502 WE eine andere Energieversorgung festzulegen. Dies gilt ebenso für acht Liegenschaften/Einzelgebäude mit 105 WE, die weit außerhalb des Fernwärmenetzes liegen.

Für diese Liegenschaften ist folgendes Konzept vorgesehen:

- Aufbau einer Hybrid-Heizung, d. h. entweder bestehende Gaskessel neueren Baujahres mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe (LW-WP) ergänzen oder bei älteren Kesseln eine neue Kombianlage aus Gaskessel und LW-WP.
- Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle, d. h. ggf. Dämmung von Geschoßdecken, Dachstühlen und Fassaden.
- OPTION: Installation einer PV-Anlage (bei teilweise verpachteten Dachflächen würden diese durch eine eigene Anlage ergänzt) und Nutzung des Stroms für Wärmepumpe und/oder Mieter.

Die Vorteile einer Hybrid-Heizung:

- Mieterfreundlich da ohne Umbauten in den Wohnungen, wenn Heizkörper erhalten oder nur durch effektivere ausgetauscht werden müssen. Bei Einrohrheizungen ist gebäudespezifisch detaillierter zu prüfen, ob die Verrohrung beibehalten werden kann.
- Die zentrale Warmwasserversorgung bleibt weiter unter Garantie von ausreichend hohen Systemtemperaturen (Stichwort Legionellen) nutzbar.
- Schont Ressourcen und Finanzmittel, da der Bestand grundsätzlich weiter verwendbar wäre. Alle betroffenen Liegenschaften haben eine zentrale Warmwasserversorgung. Die technischen Arbeiten können sich somit auf die Heizzentralen beschränken.
- Konform zu EEG § 71, da die Jahresarbeitszahl der Wärmepumpe und der regenerative Anteil über den gesetzlichen Mindestwerten liegen.
- Hohe Versorgungssicherheit, da ein redundantes System mit zwei unterschiedlichen Energiequellen entsteht.

Die Sanierung der Gebäudehülle und die Installation einer PV-Anlage sind energetisch und langfristig finanziell von Vorteil. Davon unabhängig kann die Hybridheizung für die Dekarbonisierung auch vorgezogen werden.

3.2.3 Dezentrale Warmwasserversorgung, die bisher mit Gasboilern erfolgte, ist durch elektrische Warmwasserbereitung zu ersetzen

Elektrodurchlauferhitzer bei Waschbecken/Küche und Elektro-Boiler für Dusche/Bad minimieren den Aufwand in den Wohnungen im Vergleich zu anderen Optionen. 1.530 Wohneinheiten in Gebäuden aus den 50er und 60er Jahren sind aktuell mit Gasboilern ausgestattet. Eine ggf. notwendige Ertüchtigung der Elektroinstallation, die ohnehin im Altbestand je nach Zustand anstünde, hätte im Zusammenhang mit dem Geräteaustausch zu erfolgen.

Bei den entsprechenden Gebäuden empfiehlt sich in Verbindung mit der Elektrifizierung der Warmwassererzeugung eine Priorisierung bei der Ausstattung mit Photovoltaik.



3.3 Dekarbonisierung – Effekt der Maßnahmen

CO₂-Ausstoß der Liegenschaften – gegenwärtig und nach 2035

In dem Diagramm der Anlage 2 ist der durchschnittliche CO₂-Ausstoß der Wohneinheiten in den Liegenschaften dargestellt. Für die Vergleichbarkeit ist der Ausstoß branchenüblich pro m² Wohnfläche umgerechnet.

Graue Balken: Durchschnittlicher CO₂-Ausstoß für Heizen und Warmwasser in drei Heizperioden.

Man sieht die sich sehr stark unterscheidenden spezifischen CO₂-Emissionen der einzelnen Liegenschaften.

Begründung:

- Liegenschaften mit CO₂-neutraler Fernwärme und ausschließlich zentraler Warmwasserversorgung haben keinen CO₂-Ausstoß.
- Liegenschaften mit CO₂-neutraler Fernwärme und teilweiser oder vollständiger dezentraler, erdgasbasierter Warmwasserversorgung haben einen entsprechend geringen CO₂-Ausstoß.
- Liegenschaften mit erdgasbasierter Heizung und Warmwasserversorgung weisen je nach Baujahr und somit energetischem Standard, eine mehr oder weniger starke CO₂-Emission auf.

Grüne Balken: Dies entspricht den verbleibenden CO₂-Emissionen nach der Umsetzung der Wärmeplanung mit den auf Seite 2 und 3 unter den Punkten 3.2.1 bis 3.2.3 genannten Maßnahmen. Anmerkungen:

- Keine Änderung ergibt sich bei Liegenschaften mit Blockheizkraftwerken, da diese Anlagen sich nicht im Besitz der GWG, sondern der Stadtwerke Ingolstadt und in einem Fall der Naturstrom AG befinden. Die GWG bezieht vom jeweiligen Betreiber die Abwärme. Die angeschlossenen Gebäude befinden sich zudem bereits in einem guten energetischen Zustand.
- Eine Reduzierung auf null ergibt sich durch Anschluss an die Fernwärme und/oder eine Elektrifizierung der dezentralen Warmwasserversorgung.
- Durch die Umstellung von Gas- auf Hybridheizung werden sich die Verbräuche der Liegenschaften z. B. Prinzenviertel und Münchener Str. deutlich reduzieren.



4. Quantifizierung der Kosten

4.1 Priorisierung der Fernwärmeanbindung

Aus dem Diagramm der Anlage 2 wird der Effekt durch den Anschluss von Fernwärme deutlich. Der Anteil der mit Fernwärme versorgten Wohnungen stiege von 62 auf 84 %. Damit steigt zwar auch die Abhängigkeit von einer bestimmten Wärmequelle, es ist aber dennoch die einhellige Empfehlung aus energetischen und finanziellen Gründen die Möglichkeit eines Fernwärmeanschlusses zu nutzen.

Nebestehend die Liegenschaften und die zugehörigen Wohneinheiten, die mit der aktuellen Planung einen Fernwärmeanschluss in den Jahren 2024 bis 2034 erhalten sollen. Die Priorität gibt das Baujahr der bestehenden Heizanlage vor. Aufgrund der starken Nachfrage nach Fernwärme ist wie bereits erwähnt, eine effiziente Nutzung, d. h. eine zügige Sanierung zumindest für einen Großteil der energetisch kritischen Gebäude, dennoch angezeigt.

Liegenschaftsbezeichnung	Wohneinheiten
Alban-Berg-Str. 1	276
Alban-Berg-Str. 12	206
Bodenehrstr.	283
Esplanade 29	Gewerbe
Fontanestr. 14	76
Fontanestr. 21 - 25	42
Goethestr. 8	44
Gutenbergstr.	60
Hindemithstr.	381
Pettenkofenstr.	45
Proviantstr. 10	8
Richard-Strauss-Str. 21	93
Schillerstr. 42	32
Schillerstr. 47	29
Schillerstr. 93	70
Sebastianstr. 23	6
Stömmerstr.	36
	1.687

4.2 Sanierungsbedarf ermitteln

Wie in der Bestandsanalyse beschrieben, wird eine erste Eingruppierung der Gebäude in Sanierungsbedarf Ja/Nein aufgrund des durchschnittlichen Heizbedarfs festgelegt.

Die vergangene Heizperiode wurde nicht miteingerechnet. In dieser wurde laut den SWI merklich weniger verbraucht, was sicherlich auch den Apellen aus der Politik zuzurechnen ist. Damit sind diese Werte nicht repräsentativ. Ein Corona-Effekt konnte hingegen bei Vergleich der witterungsbereinigten Heizbedarfe größerer Liegenschaften nicht festgestellt werden (*Quelle: Jahresvergleich Brunata-Metrona*)

Der Verbrauch für die Erwärmung des Brauchwassers käme hinzu, ist jedoch durch die geplanten Sanierungsmaßnahmen nicht veränderbar. Lokale Wärmerückgewinnung aus sogenanntem Grauwasser (Bad, Küche, Waschbecken) ist im Bestand nur schwer umsetzbar, damit sehr teuer und nicht effektiv. Es wird sich auf die Dekarbonisierung der Energiegewinnung für Warmwasser beschränkt.

Sanierter Altbestand ohne Wärmeschutzverglasung sollte einen Jahresverbrauch an Heizenergie von unter 90 kWh pro m² Wohnfläche aufweisen (siehe hierzu auch Anlage 5) - bei Bestandsgebäuden unter diesem Wert wird eine energetische Sanierungsnotwendigkeit als nicht dringlich gesehen. Bei umfänglich sanierten Gebäuden der GWG werden Werte unter 60 kWh



Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

erreicht. Gebäude mit einem spezifischen Verbrauch zwischen 90 und 100 kWh wurden einzeln nach baulichem Zustand, Verbrauch typgleicher Nachbargebäude und Baujahr beurteilt.

Die Bestandsanalyse und die Beurteilung der Einzelgebäude ergaben letztlich einen zu sanierenden Gebäudebestand von 188 Gebäudeeinheiten mit 3.532 WE und einer Gesamtwohnfläche von rund 221.000 m².

Als Gebäudeeinheit wird ein Gebäudeteil bezeichnet, der durch eine Brandschutzwand von anderen getrennt ist. Große Gebäude wie z. B. in der Alban-Bergstraße bestehen somit aus mehreren Gebäudeeinheiten. Siehe hierzu Anlage 3.

4.3 Sanierungskosten ermitteln

Die pro Quadratmeter Wohnfläche anzusetzenden Kosten wurden aus Referenzprojekten ermittelt. Diese zeigen einen typischen Querschnitt aus dem Gebäudebestand der GWG:

- | | | |
|--|---------------------------|---|
| • Minucciweg 2: | 9-geschoßiges Punkthaus | < 60 kWh Heizenergie pro m ² |
| • Dörflerstr. 6, 8: | 9-geschoßiger Wohnblock | < 60 kWh Heizenergie pro m ² |
| • Unterer Grasweg 2-6 | 5-geschoßig mit Steildach | < 60 kWh Heizenergie pro m ² |
| • Fontanestr. 8-12, 14-18 | 5-geschoßig mit Steildach | < 60 kWh Heizenergie pro m ² |
| • Goethestr. 120-128 | 3-geschoßig mit Steildach | < 85 kWh Heizenergie pro m ² |
| • Goethestr. 127-135 | 3-geschoßig mit Steildach | < 75 kWh Heizenergie pro m ² |
| • Mistelstraße 4 | 3-geschoßig mit Steildach | < 35 kWh Heizenergie pro m ² |
| • Südliche Ringstr. 50-53
mit Wertingerstr. 2,4 | 5-geschoßig mit Steildach | < 85 kWh Heizenergie pro m ² |

Die Sanierungen fanden zwischen 2009 und 2012 statt. Die Kosten wurden auf 2023 indexiert. Die Gesamtkosten umfassen die Kostengruppen:

100 Grundstück

200 Herrichten und Erschließen

300 Bauwerk – Baukonstruktion

400 Bauwerk – technische Anlagen (abzüglich Kosten für Heizung)

500 Außenanlagen

700 Baunebenkosten

Aus der Kostengruppe 400 wurden für die Berechnung der Sanierungskosten je Quadratmeter Wohnfläche die Kosten für Maßnahmen an der Heiztechnik entnommen.

Dieser Posten wird für die Dekarbonisierung des Bestandes objektbezogen bestimmt. Gründe:

- Diese Kosten sind liegenschaftsbezogen sehr unterschiedlich
- Auch effiziente Gebäude sind zu dekarbonisieren, d. h. nicht jede Maßnahme an der Energieversorgung würde durch den Sanierungsbedarf erfasst.
- Maßnahmen an Heizzentralen sind nicht wohnflächenspezifisch quantifizierbar

Die genannten Kostengruppen der einzelnen Projekte wurden jeweils auf den Quadratmeter Wohnfläche bezogen berechnet und der Mittelwert gebildet. Es ergab sich ein Quadratmeterpreis Stand 2023 von 1.400 € brutto.



Hochskaliert auf die zu sanierende Gesamtwohnfläche von 221.144 m² ergäbe sich somit eine Zwischensumme von 310 Mio. Euro (Stand 2023).

Für die Dekarbonisierung der Energieversorgung sind weitere 10 Mio. Euro anzusetzen. Diese umschließen:

- Anschluss an das Fernwärmenetz
- Einbau von Hybridheizungen mit > 65 % regenerativem Anteil
- Elektrifizierung der dezentralen Warmwasserversorgung

Die Gesamtsumme von 320 Mio. Euro unterteilt sich in etwa zu gleichen Anteilen auf zwei Dekaden:

- Bis 2035 für Maßnahmen gemäß dem Ziel der Stadt Ingolstadt Klimaneutralität 2035
- Bis 2045 für Sanierungsmaßnahmen gemäß GEG § 47, 48 zum Erreichen einer Wärmegüte von mindestens D. Die GWG leistet damit ihren Beitrag zur Gebäudeeffizienz und Klimaneutralität 2045 der BRD

Je nachdem wie intensiv der Einstieg in das Sanierungsprogramm bereits 2024 aufgrund von weiter unten genannten Faktoren gelingen kann, würde die durchschnittliche jährliche Bruttobelastung 15 bis 16 Mio. € (ohne Berücksichtigung von Preissteigerungen) betragen.

Die Bruttogesamtbelastung gilt mit den Prämissen:

- Preisstand Frühjahr 2023, unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Preissteigerung von jährlich 2 % ergeben sich Bruttogesamtkosten von rd. 475 Mio. € und damit eine durchschnittliche jährliche Bruttobelastung von rd. 24 Mio. €
- ohne staatliche oder kommunale Förderungen (aktuelle Förderungen siehe S 7)
- ohne Modernisierungsumlage
- ohne Photovoltaik (wird gesondert eruiert)
- ohne die unerwarteten Reparatur- und Renovierungskosten

4.4 Aktuell mögliche Fördermittel

Zu den Fördermöglichkeiten für Maßnahmen im Altbestand für Vermieter nach BEG siehe auch Anlage 4

Nach der Tabelle in Anlage 4 (*Quelle: Bundesanstalt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle, Stand 01.01.2023 [Link](#)*) sind von unseren Maßnahmen förderfähig:

- Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle, die der Energieeffizienz dienen (inkl. Geschosdecken dämmen, Fenster tauschen) mit 15 %
- Anschluss an das Fernwärmenetz mit 40 %
- Luft-Wasser-Wärmepumpe als Teil einer Hybridheizung mit bis 30 %

Der förderfähige Anteil der Maßnahmen einer energetischen Sanierung und damit die Förder-summe ist bei Konkretisierung den auf S. 10 genannten, priorisierten Objekten zu ermitteln. Aus diesen Erfahrungen heraus und entsprechend dem politischen Rahmen wird die Förderhöhe für künftige Maßnahmen seriös abschätzbar.



Weiteres zur Förderung:

- Die Förderung nach BEG stellt höhere Anforderungen an Dämmmaßnahmen und Fenster als nach GEG erforderlich.
- Der Einbau der neuen Heiztechnik wird nur gefördert, wenn damit auch eine Optimierung des Heizverteilsystems wie dem hydraulischen Abgleich erfolgt.
- Die Förderung pro Jahr nach BEG ist gedeckelt mit 60.000 € pro Wohneinheit und 600.000 € pro Gebäude.
- Die Förderung der energetischen Fachplanung und Baubegleitung, kann je nach Objekt auch höher ausfallen – der Fördersatz beträgt hier zwar 50 %, ist jedoch auf 20.000 € pro Zuwendungsbescheid gedeckelt.
- Nach BEW Modul 3 sind auch Maßnahmen am Nahwärmenetz mit 40 % förderfähig, wenn sie der Dekarbonisierung dienen, z. B. bei eventuell zu erneuernden Isolierungen des Nahwärmenetzes.
- Die Modernisierungsumlage für einen Heizungstausch ist nach aktueller Gesetzesnovelle des GEG auf 10 % gestiegen, vorausgesetzt wird jedoch die Inanspruchnahme und der Abzug der staatlichen Förderung.
- Die Kombination von Steuerbonus für energetische Sanierung mit Förderprogrammen wie die BEG ist nicht möglich. Im Rahmen einer energetischen Sanierung kann jedoch der nicht förderfähige Einbau von Durchlauferhitzern aufgeteilt auf drei Jahre steuerlich zu 20 % geltend gemacht werden.

4.5 Aktivierungsmöglichkeiten und Sanierungsumlage

Aktivierungsmöglichkeiten

Anfang Juli 2023 wurde unserem Jahresabschlussprüfer, Martin Unterrainer VdW Bayern, der Klima- und Instandhaltungsfahrplan „unter Vorbehalt“ vorgestellt um die Möglichkeiten der Aktivierung, bzw. einer Modernisierungsumlage zu eruieren.

Herr Unterrainer äußerte sich dahingehend, dass in diesem Bereich momentan „sehr viel im Fluss“ sei, aber die klare Tendenz erkennbar sei, dass die Prüfungsvorschriften des IDW dahingehend gelockert werden soll, als dass zukünftig hier eine größere Wahlfreiheit bestehen werde.

Grundsätzlich sollen die Möglichkeiten einer Aktivierung der Kosten bei einer Gebäudesanierung genutzt werden. Details können jedoch erst nach vorliegen einer Einzelprojektbetrachtung abgestimmt werden. Bei einer Aktivierung der Kosten werden diese über die jährliche Abschreibung, verteilt auf mehrere Jahre entsprechend der Nutzungsdauer, ergebniswirksam. Nicht aktivierungsfähige Kosten belasten das Ergebnis unmittelbar in voller Höhe.

Modernisierungsumlage:

Die Modernisierungsumlage bezeichnet im Wohnraummietrecht eine Form der Mieterhöhung nach einer abgeschlossenen Modernisierung. Derzeit kann der Vermieter laut Gesetz die jährliche Miete um 8 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten für Modernisierungsmaßnahmen erhöhen. Auch hier bedarf es einer jeweiligen Entscheidung (durch den Aufsichtsrat) im Rahmen einer Einzelprojektgenehmigung. Grundsätzlich soll nach Möglichkeit die Nettokaltmiete nur in dem Verhältnis erhöht werden, als dass was sich der Mieter, durch die



Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

Modernisierungsmaßnahme, an Warmmiete einspart (Warmmiete vor Modernisierung entspricht Warmmiete nach der Modernisierung).

4.6 Finanzierung

Die genannten Maßnahmen sollen im Wesentlichen über die Aufnahme von Fremdkapital, Fördermittel (Förderdarlehen als auch Zuschüsse) und Eigenkapitaleinsatz finanziert werden. Der jeweilige konkrete Ansatz wird dem Aufsichtsrat im Rahmen einer Einzelprojektgenehmigung vorgelegt.

5. Umsetzungsfähigkeit

Die mit denen in der Tabelle der Anlage 3 aufgeführten Adressen, genannten Kosten und den damit verbundenen Maßnahmen entsprechen theoretisch jährlichen, durchschnittlichen Sanierungsraten von:

- 9 Gebäuden
- 168 Wohneinheiten
- 10.500 m² Wohnfläche

Die zu leistenden Arbeiten sind gebäudespezifisch zu ermitteln und unterscheiden sich demnach mitunter deutlich von Liegenschaft zu Liegenschaft und von Gebäude zu Gebäude.

Zudem für 20 Jahre nicht abschätzbare Faktoren sind:

- Lieferzeiten z. B. von Wärmepumpen, elektrischen Komponenten und Dämmsystemen
- Verfügbarkeit von Fachfirmen
- Jährliche Preissteigerungen

Die Umsetzung ist z. T. abhängig von den Planungen der Stadtwerke und Änderungen bei der Wärmeversorgungsplanung möglich. Abstimmbare Faktoren sind:

- Netzausbauplanungen Fernwärme
- Netzertüchtigung Strom

Neben den finanziellen werden auch die personellen Kapazitäten der GWG künftig stärker auf die Sanierung statt auf Neubau zu bündeln sein, um die Sanierungsraten leisten zu können. Die oben genannten Durchschnittswerte der Sanierungsrate werden sich somit nicht nur abhängig von den zuvor genannten Faktoren, sondern auch abhängig vom Neubau von Jahr zu Jahr unterscheiden.

Der Klimafahrplan ist ein dynamischer Vorgang, der laufend an die aktuellen Gegebenheiten anzupassen ist und sich an der jährlichen CO₂-Bilanz messen lassen muss.

Weitere Unwägbarkeiten/Risiken, die das Resultat der Maßnahmen beeinflussen können:

- Das individuelle Nutzerverhalten kann sich insbesondere auf Gebäude mit wenigen Wohneinheiten stark auswirken.
- Die Abhängigkeit von der Fernwärme wird von 62 auf 84 % steigen.



Der CO₂-Emissionswert, der Energiepreis, die temporäre oder generelle Verfügbarkeit wirken sich entsprechend deutlich auch auf den Wohnungsbestand der GWG aus.

6. Weiteres Vorgehen

Wie zuvor beschrieben, werden sich die Planungen jährlich qualitativ und quantitativ unterscheiden. Für das jeweilige Jahr, werden dem Aufsichtsrat die konkreten Maßnahmen als Projektgenehmigung zur Beschlussfassung vorgelegt:

- Maßnahmenkatalog für die jeweiligen Adressen
- Kostenzusammenstellung getrennt nach Adresse und Gewerk sowie deren Finanzierung und Refinanzierung
- Personeller Aufwand GWG
- Gegebene Verfügbarkeit von Fremdleistungen und Anlagenteilen
- Konformität mit den Planungen der Stadtwerke
- Ggf. geänderte Vorgaben des Gesetzgebers
- Ggf. Änderungen bei Förderungen

Der Fokus wird sich den Klimazielen entsprechend auf die fossil beheizten Liegenschaften und hier im speziellen auf die ineffizientesten Gebäude richten. Hierbei ist miteinzubeziehen:

- Zustand/Baujahr der technischen Anlagen/Heizkessel
- Zeitplanung und Kapazität der Stadtwerke Ingolstadt für Anschlüsse an die Fernwärme
- Zeitplanung und Kapazität der Stadtwerke Ingolstadt für evtl. Ertüchtigung der elektr. Anschlussleistung
- Notwendige Maßnahmen laut Instandhaltungsplan und sich damit ergebende Synergien für energetische Verbesserungen (z. B. das Anbringen eines WDVS bei ohnehin anstehenden Fassadenarbeiten)

Aktuell wird für folgende Liegenschaften das notwendige Maßnahmenpaket abgestimmt:

- Alban-Berg-Str. 1-23/Richard-Strauss-Str. 23-35 mit 276 Wohneinheiten
- Fontanestr. 8-18/Mitterweg 19-21 mit 76 Wohneinheiten
- Fontanestr. 21-25 mit 42 Wohneinheiten
- Martin-Hemm-Str. 11 mit 10 Wohneinheiten
- Lindberghstr. 2-6/Münchener Str. 59-63 mit 67 Wohneinheiten

Letzteres ist ein GWG-Projekt zum Modellvorhaben Klimaanpassung im Wohnungsbau mit dem Projekt "Weiternutzen.Weiterentwickeln.Weiterbauen." des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

Die sich daraus ergebenden Erkenntnisse von der Planung bis zur Umsetzung werden Teil des ständigen Anpassungsprozesses des Sanierungs-/Klimafahrplans.

Der Klimafahrplan mit dem anfangs genannten erreichbaren Ziel, den CO₂-Ausstoß bis 2035 um über 85 % zu reduzieren, ist anhand des Vergleichs der nachfolgenden Heizungsabrechnung mit den Prognosen zu verifizieren. Das Ergebnis wird dem Aufsichtsrat zur Entscheidung vorgelegt.



Abkürzungen:

BEG Bundesförderung für effiziente Gebäude - Einzelmaßnahmen

BEW Bundesförderung für effiziente Wärmenetze - Einzelmaßnahmen

EEG Erneuerbare-Energien-Gesetz: Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien

EPBD Energy of Buildings Directive: EU-Richtlinie für die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden

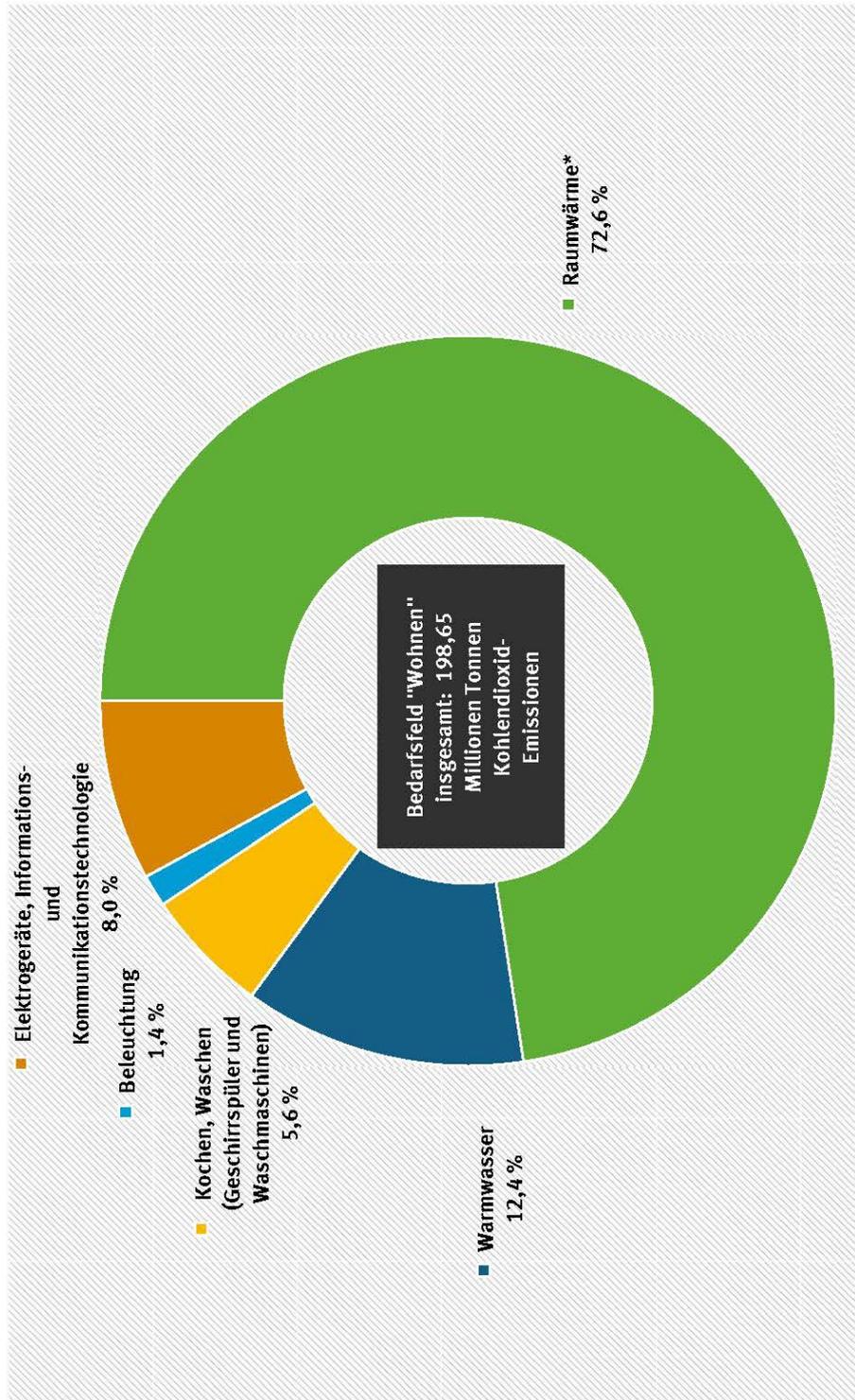
GEG Gebäudeenergiegesetz: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

WDVS Wärmedämmverbundsystem: Ein mehrschichtiger Fassadenaufbau mit definierter Dämmwirkung



Anlage 1/5: Grafik des Umweltbundesamts zu den Kohlendioxid-Emissionen nach Anwendungsbereich im Bedarfsfeld „Wohnen“ 2020

Kohlendioxid-Emissionen¹ nach Anwendungsbereichen im Bedarfsfeld "Wohnen" 2020



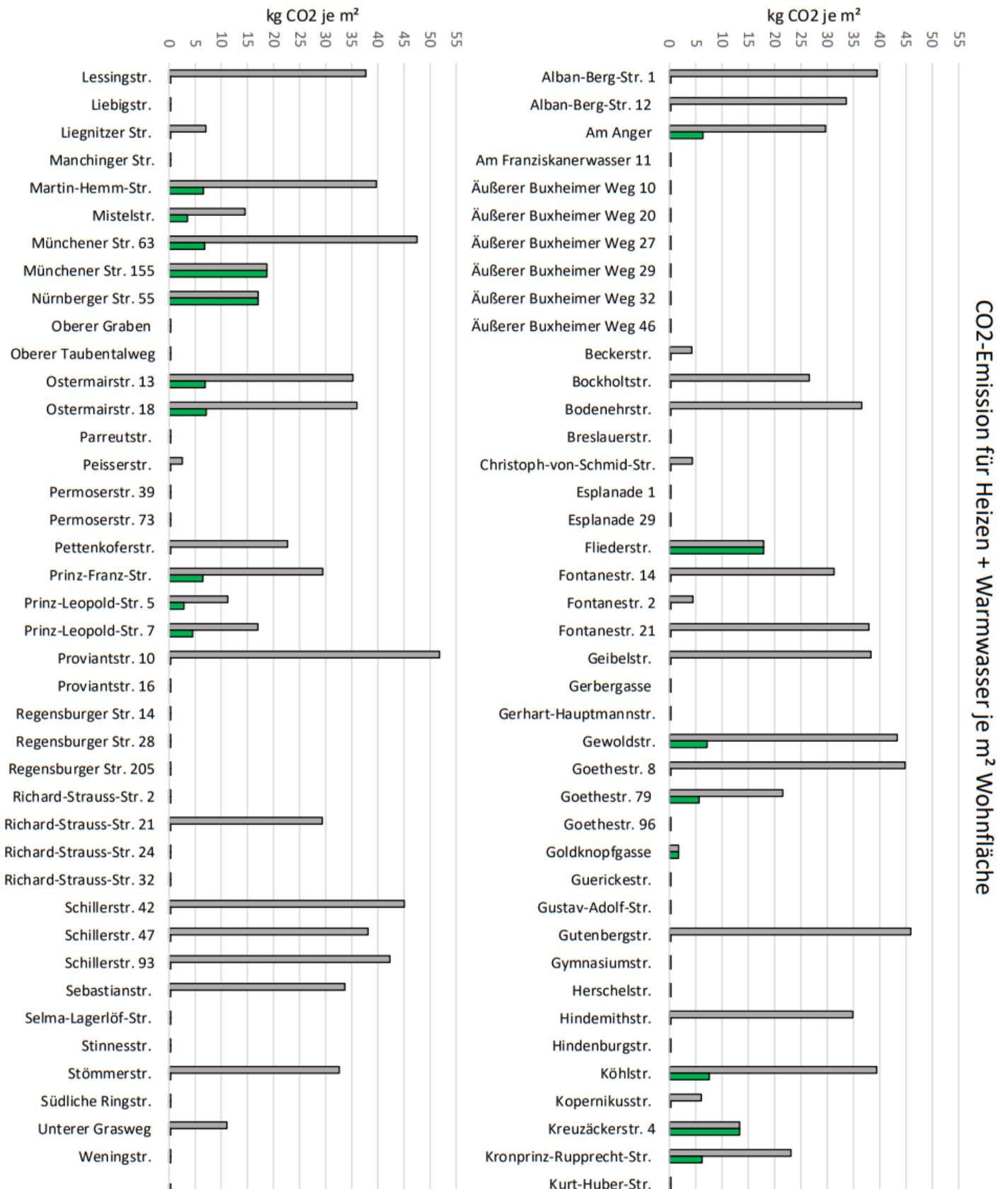
¹ einschließlich Emissionen aus der Verbrennung von Biomasse (Brennholz) und Biotreibstoffen

* Temperaturbereinigt
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis) 2022, Umweltökonomische Gesamtrechnungen, Private Haushalte und Umwelt, Berichtszeitraum 2000 - 2020



Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

Anlage 2/5: Diagramm zu den CO₂-Emissionen der GWG-Wohngebäude für Heizen und Warmwasser (Mittelwert aus den Heizperioden 19/20, 20/21 und 21/22)



CO₂-Emission für Heizen + Warmwasser je m² Wohnfläche

graue Balken: Durchschnittlich Emission aus drei Heizperioden

grüne Balken: Zu erwartende Emission nach Umsetzung der Maßnahmen



Anlage 3/5: Aufgrund Heizbedarf zu sanierende Adressen (siehe Anlage in DIN A3)

Anlage 4/5: Übersicht zu Fördermöglichkeiten und Fördersätzen nach BEG EM

Förderübersicht: Bundesförderung für effiziente Gebäude - Einzelmaßnahmen (BEG EM)

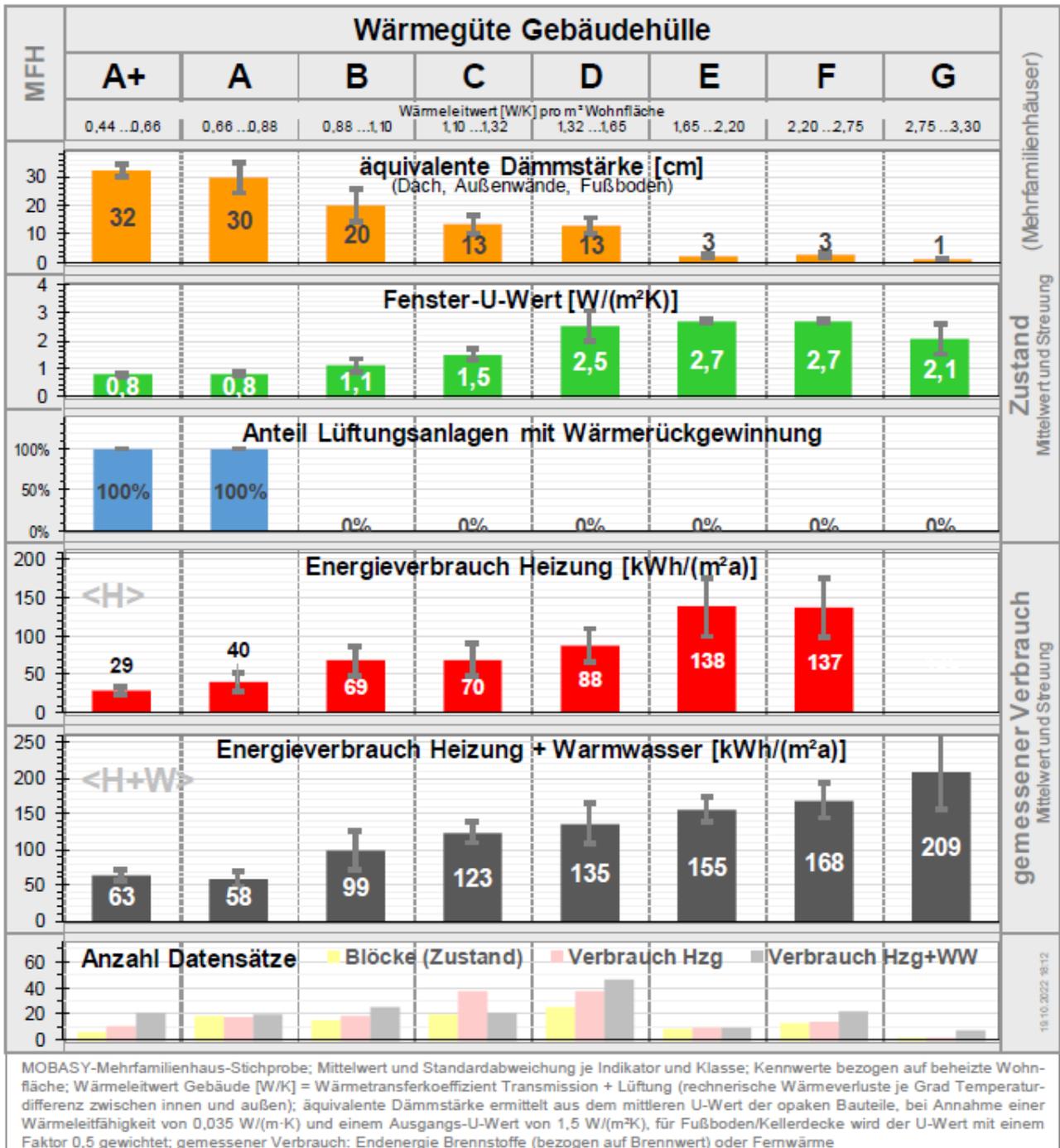
Einzelmaßnahmen zur Sanierung von Wohngebäuden (WG) und Nichtwohngebäuden (NWG)		Fördersatz	iSFP-Bonus	Heizungs-Tausch-Bonus	Wärmepumpen-Bonus*	max. Fördersatz	Fachplanung und Baubegleitung
Gebäudehülle	Dämmung von Außenwänden, Dach, Geschossdecken und Bodenflächen; Austausch von Fenstern und Außentüren; sommerlicher Wärmeschutz	15 %	5 %			20 %	
Anlagentechnik (außer Heizung)	Einbau/Austausch/Optimierung von Lüftungsanlagen; WG: Einbau „Efficiency Smart Home“; NWG: Einbau Mess-, Steuer- und Regelungstechnik, Kältetechnik zur Raumkühlung und Einbau energieeffizienter Innenbeleuchtungssysteme	15 %	5 %			20 %	
	Solarkollektoranlagen	25 %		10 %		35 %	
	Biomasseheizungen	10 %		10 %		20 %	
	Wärmepumpen	25 %		10 %	5 %	40 %	
	Brennstoffzellenheizungen	25 %		10 %		35 %	
	Innovative Heizungstechnik auf Basis erneuerbarer Energien	25 %		10 %		35 %	50 %
Anlagen zur Wärmeerzeugung (Heizungstechnik)	Errichtung, Umbau und Erweiterung eines Gebäudenetzes (ohne Biomasse)	30 %				30 %	
	Errichtung, Umbau und Erweiterung eines Gebäudenetzes (mit max. 25 % Biomasse für Spitzenlast)	25 %				25 %	
	Errichtung, Umbau und Erweiterung eines Gebäudenetzes (mit max. 75 % Biomasse)	20 %				20 %	
	Anschluss an ein Gebäudenetz	25 %		10 %		35 %	
	Anschluss an ein Wärmenetz	30 %		10 %		40 %	
Heizungsoptimierung	Maßnahmen zur Optimierung bestehender Heizungsanlagen in Bestandsgebäuden	15 %	5 %			20 %	

* Der Wärmepumpen-Bonus beträgt maximal 5 %, auch wenn gleichzeitig die Anforderungen an die Wärmequelle und an das Kältemittel erfüllt werden.

Anmerkung: iSFP steht für individueller Sanierungsfahrplan, der von einem qualifizierten Energieberater zu erstellen wäre, wenn mehrere Maßnahmen sich in einem Zeitraum bis 15 Jahre hinziehen. Diese Leistung wird von der BAFA zusätzlich mit 80 % bezuschusst.



Anlage 5/5: Eingruppierungshilfe von Mehrfamilienhäusern



Anlage 3: Aufgrund Heizbedarfe zu sanierende Adressen					gerundete Summen:					Wohnfläche 221.000 m ² Sanierungskosten (ohne Kosten f. Heizanlagen) 310.000.000 Euro					
# Liegenschaft	Adresse	Wohnfläche WF m ²	Kostenschätzung	kWh Heizen á WF und Jahr	# Liegenschaft	Adresse	Wohnfläche WF m ²	Kostenschätzung	kWh Heizen á WF und Jahr	# Liegenschaft	Adresse	Wohnfläche WF m ²	Kostenschätzung	kWh Heizen á WF und Jahr	
003610	Keplerstr. 1,3	1.285	1.800.000 €	191	032169	Alban-Berg-Str. 4 [4-12, 19]	869	1.220.000 €	136	076006	Richard-Strauss-Str. 23 [23-27]	818	1.145.000 €	153	
003610	Keplerstr. 2,4	1.380	1.935.000 €	106	032169	Alban-Berg-Str. 6 [4-12, 19]	816	1.145.000 €		076006	Richard-Strauss-Str. 25 [23-27]	841	1.180.000 €		
003610	Keplerstr. 5,7	1.285	1.800.000 €	255	032169	Alban-Berg-Str. 8 [4-12, 19]	1.117	1.565.000 €		076006	Richard-Strauss-Str. 27 [23-27]	1.330	1.865.000 €		
003610	Keplerstr. 9,11	1.109	1.555.000 €	172	032169	Alban-Berg-Str. 10 [4-12, 19]	1.185	1.660.000 €		076006	Richard-Strauss-Str. 29 [29-35]	896	1.255.000 €		
003610	Keplerstr. 10,12	1.260	1.765.000 €	103	032169	Alban-Berg-Str. 12 [4-12, 19]	1.601	2.245.000 €		076006	Richard-Strauss-Str. 31 [29-35]	1.281	1.795.000 €		183
003610	Keplerstr. 14,16	1.260	1.765.000 €	115	032169	Gustav-Mahler-Str. 19 [4-12, 19]	1.277	1.790.000 €		076006	Richard-Strauss-Str. 33 [29-35]	724	1.015.000 €		
003610	Kopernikusstr. 2,4	1.077	1.510.000 €	172	032169	Alban-Berg-Str. 2 [2, 34-44]	1.598	2.240.000 €		076006	Richard-Strauss-Str. 35 [29-35]	848	1.190.000 €		
003610	Kopernikusstr. 5,7	1.322	1.855.000 €	143	032169	Richard-Strauss-Str. 34 [2, 34-44]	1.389	1.945.000 €		084769	Schillerstr. 85,87,89,91	2.188	3.065.000 €	189	
003610	Kopernikusstr. 6,8	1.077	1.510.000 €	163	032169	Richard-Strauss-Str. 36 [2, 34-44]	967	1.355.000 €		084769	Schillerstr. 93,95,97	2.001	2.805.000 €	159	
003610	Kopernikusstr. 9,11,13	2.139	2.995.000 €	116	032169	Richard-Strauss-Str. 38 [2, 34-44]	616	865.000 €		090412	Regensburger Str. 28,28 1/2,28 1/3	676	950.000 €	97	
003610	Kopernikusstr. 10,12,14	1.615	2.265.000 €	137	032169	Richard-Strauss-Str. 40 [2, 34-44]	647	910.000 €		097387	Gerbergasse 4	418	585.000 €	128	
003610	Kopernikusstr. 15,17,19	1.981	2.775.000 €	120	032169	Richard-Strauss-Str. 42 [2, 34-44]	971	1.360.000 €		111039	Am Anger 17	542	760.000 €	117	
003610	Kopernikusstr. 16,18,20	1.615	2.265.000 €	124	032169	Richard-Strauss-Str. 44 [2, 34-44]	1.385	1.940.000 €		112446	Ostermaistr. 13	429	605.000 €	131	
003610	Kopernikusstr. 22,24,26	1.615	2.265.000 €	149	043516	Hindemithstr. 8,8a,10	1.422	1.995.000 €	120	113087	Stömmmerstr. 11	540	760.000 €	109	
003610	Liebigstr. 1,3	1.594	2.235.000 €	91	043516	Hindenburgstr. 55,57,59,61	6.393	8.955.000 €	104	113087	Stömmmerstr. 13	540	760.000 €	153	
006200	Bodenehrstr. 3,5,7	2.041	2.860.000 €	123	052324	Schillerstr. 47	675	945.000 €	121	113087	Stömmmerstr. 15	567	795.000 €	109	
006200	Bodenehrstr. 9,11	1.630	2.285.000 €	134	052324	Schillerstr. 49,51,53	1.130	1.585.000 €	164	113087	Stömmmerstr. 17	568	800.000 €	167	
006200	Bodenehrstr. 13,15	769	1.080.000 €	171	057490	Gutenbergstr. 22,24,26	1.004	1.405.000 €	188	114215	Ostermaistr. 18	490	690.000 €	129	
006200	Hollarstr. 1,3,5,7	2.860	4.005.000 €	169	057490	Gutenbergstr. 28,30,32	914	1.285.000 €	197	118697	Martin-Hemm-Str. 11	570	800.000 €	161	
006200	Sambergerstr. 17,19,21	1.115	1.565.000 €	180	057490	Gutenbergstr. 34,36	800	1.120.000 €	180	122239	Äußerer Buxheimer Weg 20,22,24,26,28,30	1.938	2.715.000 €	94	
006200	Sandrartr. 5,7	746	1.045.000 €	171	057490	Gutenbergstr. 38,40	580	815.000 €	211	122808	Kellerstr. 2	384	540.000 €	170	
006200	Sandrartr. 9,11,13	1.115	1.565.000 €	162	057494	Goethestr. 2,4,6	972	1.365.000 €	154	122808	Kellerstr. 4	491	690.000 €	147	
006200	Weningstr. 20,22,24	2.022	2.835.000 €	132	057494	Goethestr. 8,10,12	1.334	1.870.000 €	183	122808	Kellerstr. 6	367	515.000 €	154	
006200	Weningstr. 26,28	983	1.380.000 €	204	057495	Schillerstr. 42,44	705	990.000 €	160	122808	Proviantstr. 16,18	729	1.025.000 €	126	
006200	Weningstr. 30,32,34	2.440	3.420.000 €	146	057495	Schillerstr. 46	526	740.000 €	188	122808	Sebastianstr. 7	486	685.000 €	139	
008066	Mitterweg 19,21	1.119	1.570.000 €	213	057495	Schillerstr. 48,50	705	990.000 €	178	122808	Sebastianstr. 7a	573	805.000 €	118	
008255	Fontanestr. 2,4,6	1.916	2.685.000 €	112	062065	Christoph von Schmidstr. 1,3,5,7	1.837	2.575.000 €	135	122808	Sebastianstr. 7b	448	630.000 €	143	
008255	Oberer Grasweg 3,5	1.027	1.440.000 €	135	062065	Christoph-von-Schmid-Str. 2 1/4,2 1/3,2 1/2	1.294	1.815.000 €	147	122808	Sebastianstr. 7c	860	1.205.000 €	108	
008255	Oberer Grasweg 7,9	1.027	1.440.000 €	122	062065	Christoph-von-Schmid-Str. 2,4	1.073	1.505.000 €	139	128438	Brucknerstr. 1,3,5,7	1.696	2.375.000 €	96	
008310	Liegnitzer Str. 1,3	1.073	1.505.000 €	153	062065	Christoph-von-Schmid-Str. 6,8	1.073	1.505.000 €	127	128438	Brucknerstr. 2,4	879	1.235.000 €	112	
008310	Liegnitzer Str. 5,7	1.089	1.525.000 €	138	062065	Christoph-von-Schmid-Str. 15,17,19	1.654	2.320.000 €	130	128438	Brucknerstr. 6,8	904	1.270.000 €	128	
008310	Liegnitzer Str. 9,11	1.073	1.505.000 €	122	062065	Christoph-von-Schmid-Str. 21,23	827	1.160.000 €	143	128438	Brucknerstr. 9,11,13	1.398	1.960.000 €	155	
008310	Stargarder Str. 1,3	1.073	1.505.000 €	129	062065	Christoph-von-Schmid-Str. 25,27	1.273	1.785.000 €	119	128438	Brucknerstr. 10,12	936	1.315.000 €	94	
008310	Stargarder Str. 2,4,6	1.610	2.255.000 €	106	062065	Christoph-von-Schmid-Str. 9,11,13	1.654	2.320.000 €	108	128438	Brucknerstr. 14,16	936	1.315.000 €	94	
008310	Stargarder Str. 8,10,12	1.610	2.255.000 €	115	062065	Goethestr. 137,139,141, + Hebbelstr.36a (BA 6)	558	785.000 €	119	128438	Brucknerstr. 15,17,19,21	1.335	1.870.000 €	140	
009004	Breslauer Str. 19,21,23	1.706	2.390.000 €	102	062065	Haenlinstr. 2,4	988	1.385.000 €	114	128438	Brucknerstr. 23,25,27,29	1.331	1.865.000 €	151	
021029	Richard-Strauss-Str. 15	644	905.000 €	112	062065	Haenlinstr. 6	658	925.000 €	145	128438	Hindemithstr. 5,7,9,11,13	1.680	2.355.000 €	91	
021029	Richard-Strauss-Str. 17	594	835.000 €		062065	Haenlinstr. 8,10	987	1.385.000 €	151	128438	Hindemithstr. 14,16,18,20	1.118	1.570.000 €	163	
021029	Richard-Strauss-Str. 19	644	905.000 €		062065	Haenlinstr. 12,14,16,18	2.141	3.000.000 €	160	128438	Hindemithstr. 15,17	883	1.240.000 €	100	
023525	Fontanestr. 21	1.052	1.475.000 €	152	062065	Hebbelstr. 26 (BA 4)	257	360.000 €	146	128438	Hindemithstr. 22,22a,24,24a	3.912	5.480.000 €	99	
023525	Fontanestr. 23	1.052	1.475.000 €	130	062065	Kurt-Huber-Str. 10,10 1/2,10 1/3,12	1.144	1.605.000 €	139	128438	Hindemithstr. 26,28	983	1.380.000 €	230	
023525	Fontanestr. 25	1.052	1.475.000 €	142	062065	Kurt-Huber-Str. 14	654	920.000 €	154	128438	Schubertstr. 16,18,20	1.173	1.645.000 €	179	
028960	Eichendorffstr. 1,3	987	1.385.000 €	157	062065	Weißenhornstr. 1,3	988	1.385.000 €	156	128438	Schubertstr. 22,24,26	1.178	1.650.000 €	148	
028960	Eichendorffstr. 5,7	987	1.385.000 €	142	062065	Weißenhornstr. 5,7,9	1.481	2.075.000 €	152	128438	Schubertstr. 28,30,32	1.173	1.645.000 €	167	
028960	Niemesers Str. 1,3	987	1.385.000 €	110	062065	Weißenhornstr. 11,13	987	1.385.000 €	158	128438	Schubertstr. 34,36,38	1.175	1.650.000 €	191	
028960	Niemesers Str. 2,4,6	1.562	2.190.000 €	113	062736	Beckerstr. 2,2 1/5,2 1/4,2 1/3,2 1/2	3.320	4.650.000 €	131	135047	Äußerer Buxheimer Weg 32,34,36,38,40,42	2.779	3.895.000 €	92	
028960	Niemesers Str. 5,7,9	2.138	2.995.000 €	118	068977	Lindberghstr. 2,4,6	1.590	2.230.000 €	231	143841	Kronprinz-Rupprecht-Str. 1,3	779	1.095.000 €	174	
028960	Niemesers Str. 8	662	930.000 €	129	068977	Münchener Str. 59,61,61 1/2	1.464	2.050.000 €	183	143841	Kronprinz-Rupprecht-Str. 5,7	779	1.095.000 €	166	
028960	Niemesers Str. 10	902	1.265.000 €	116	068977	Münchener Str. 63	855	1.200.000 €	143	143841	Kronprinz-Rupprecht-Str. 9,11	780	1.095.000 €	174	
028960	Niemesers Str. 11,13,15	1.172	1.645.000 €	140	070535	Gewoldstr. 1,3,5,7,9,11,13,15	3.413	4.780.000 €	165	143841	Münchenerstr. 64,66,68,70,72	1.681	2.355.000 €	96	
028960	Niemesers Str. 12,14,16,18	1.323	1.855.000 €	136	072800	Köhlstr. 6,6 1/4,6 1/3,6 1/2	663	930.000 €	133	143841	Prinz-Franz-Str. 1	482	675.000 €	136	
028960	Nürnberg Str. 41,43	1.316	1.845.000 €	309	072800	Zeppelinstr. 122,124,126	500	700.000 €	139	143841	Prinz-Franz-Str. 2,4	627	880.000 €	217	
028960	Schillerstr. 56,58,60,62	2.224	3.115.000 €	148	076006	Alban-Berg-Str. 1 [1-11]	1.629	2.285.000 €	152	143841	Prinz-Franz-Str. 6, 8	624	875.000 €	202	
028960	Schillerstr. 64,66,68,70	1.834	2.570.000 €	144	076006	Alban-Berg-Str. 3 [1-11]	1.274	1.785.000 €		143841	Prinz-Franz-Str. 10,12,14	1.236	1.735.000 €	104	
028960	Schillerstr. 80,82	808	1.135.000 €	105	076006	Alban-Berg-Str. 5 [1-11]	684	960.000 €		143841	Prinz-Heinrich-Str. 2,4,6,8	1.604	2.250.000 €	148	
028960	Unterer Grasweg 5	643	900.000 €	134	076006	Alban-Berg-Str. 7 [1-11]	723	1.015.000 €		143841	Prinz-Leopold-Str. 4,6,8,10	1.215	1.705.000 €	148	
028960	Unterer Grasweg 7	983	1.380.000 €	117	076006	Alban-Berg-Str. 9 [1-11]	684	960.000 €		150138	Regensburger Str. 26	44	65.000 €	158	
028960	Unterer Grasweg 9	1.146	1.605.000 €	119	076006	Alban-Berg-Str. 11 [1-11]	764	1.070.000 €		158827	Sebastianstr. 23	344	485.000 €	136	
028960	Unterer Grasweg 11	1.577	2.210.000 €	107	076006	Alban-Berg-Str. 13 [13-23]	1.470	2.060.000 €		163578	Oberer Graben 8	703	985.000 €	129	
028960	Wielandstr. 6	974	1.365.000 €	131	076006	Alban-Berg-Str. 15 [13-23]	1.074	1.505.000 €		211803	Parreutstr. 6	3.844	5.385.000 €	104	
					076006	Alban-Berg-Str. 17 [13-23]	1.074	1.505.000 €		172	216002	Goldknopfgasse 2	1.071	1.500.000 €	226
					076006	Alban-Berg-Str. 19 [13-23]	691	970.000 €							
					076006	Alban-Berg-Str. 21 [13-23]	798	1.120.000 €							
					076006	Alban-Berg-Str. 23 [13-23]	863	1.210.000 €							



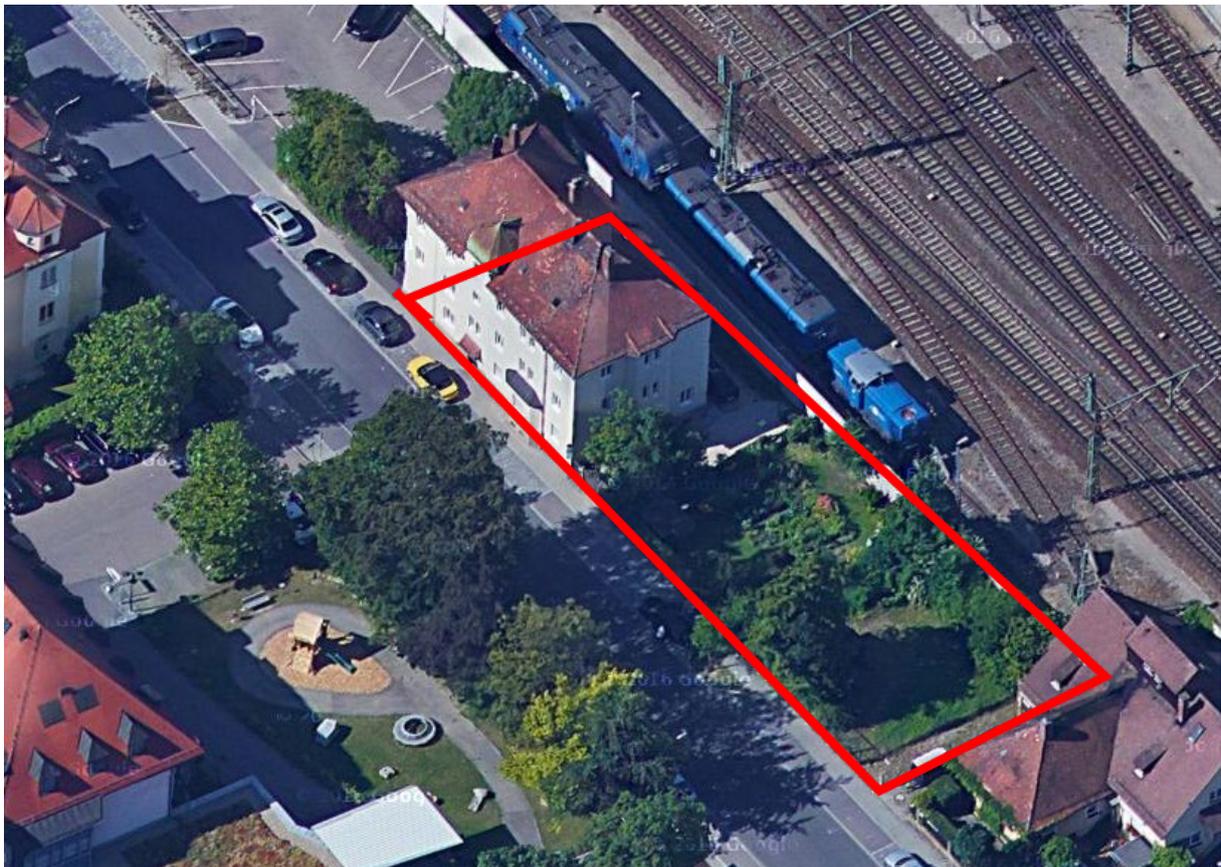
Tagesordnungspunkt 4

Am Nordbahnhof 15

Antrag:

Die Geschäftsleitung bittet den Aufsichtsrat um Zustimmung von einer weiteren Untersuchung einer Erwerbsabsicht abzusehen, und das Projekt Am Nordbahnhof nicht weiter zu verfolgen.

Sachvortrag:



Nachdem das Gebäude Nordbahnhof 15 inzwischen unter Denkmalschutz steht, hat die Bundeseseisenbahnvermögen uns erneut angeschrieben ob wir Interesse an einem Erwerb des Grundstückes mit dem zu erhaltenden Gebäude mit sechs Wohneinheiten haben.



Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

Unsere bisherigen Planungen gingen von einem Abriss des Gebäudebestandes sowie einer Neuerrichtung von 14 geförderten Wohneinheiten aus. Der durch ein Gutachten festgelegte Grundstückspreis wäre um einen 350.000 € hohen Zuschuss reduziert worden.

Durch die Einstufung des Bestandsgebäudes als Baudenkmal und der damit einhergehenden Pflicht, das Gebäude zu erhalten und zu sanieren, kann die freie Grundstücksfläche nur noch geringfügig mit Neubauwohnungen belegt werden. Erste Gespräche mit der unteren Denkmalschutzbehörde hatten zum Ergebnis, dass man sich einen giebelständigen Anbau durch ein Treppenhaus mit Aufzug unter Umständen vorstellen kann. Daran angebunden wären die Neuerrichtung von drei bis sechs Wohnungen möglich.

Erschwerend für den Anbau wäre das Hochparterre des Bestandsgebäudes und die Errichtung eines Aufzuges, der als Durchsteiger die verschiedenen Anbindungsebenen bedienen müsste, sofern man zu mindestens die eine Hälfte des Bestandsgebäudes auch barrierefrei erreichen will.

Auch ist der Gebäudezustands des Bestandsgebäudes energetisch nicht für die derzeitigen Anforderungen an eine zeitgemäße Gebäudehülle geeignet, so dass hier ein hoher finanzieller Aufwand getätigt werden müsste, sofern der Denkmalschutz dies zulassen würde. Weiterhin sind die heutzutage notwendigen Schallschutzaufgaben bei weitem nicht erreicht. Bei einem kompletten Neubau kann dies durch gewählte Wandkonstruktionen relativ einfach ermöglicht werden.

Die Beseitigung und der damit verbundenen finanziellen Aufwendungen des im Bestandsgebäude festgestellten Schimmel- und Pilzbefalls ist ohne eine aufwändige Untersuchung nur Spekulation. Auch wurde bei einer Begehung schon neue Schimmelspuren im Bereich der neuen Fenster an den Fensterleibungen festgestellt, die darauf hindeuten, dass die Bauphysik bei den Fenstern mangelhaft ist.

Daher kommt die Geschäftsleitung zusammen mit der technischen Abteilung zu dem Ergebnis, dass ein Bauprojekt dieser Art für uns als Gesellschaft nicht zielführend ist. Gerade kleine Bauprojekte, in diesem Fall mit ca. 9 – 12 Wohneinheiten in der Mischung aus Sanierung und Neubau, binden verhältnismäßig erfahrungsgemäß viel Arbeitszeit, die bei größeren Projekten sinnvoller und zielgerichteter eingesetzt werden kann. Die bis dato angelaufenen Kosten für die Neubauplanung belaufen sich auf 28.792,02 EUR und sind, soweit dieses Projekt nicht weiterverfolgt werden soll, ergebnismindernd abzuschreiben.



Tagesordnungspunkt 5

Verkauf der Liegenschaft Sebastianstraße 17

Antrag:

Die Geschäftsleitung bittet daher den Aufsichtsrat um Zustimmung das Gebäude auf dem freien Markt gegen Höchstgebot verkaufen zu dürfen.

Sachvortrag:



Das Gebäude Sebastianstraße 17 wurde am 30.08.1996 durch einen Nachtrag zu einem Erbbaurechtsvertrag mit der Stadt vom 30.05.1989 in ein eigenständiges Erbbaurecht übertragen. Mit dem ursprünglichen Vertrag wurden Flächen der Stadt Ingolstadt im Bereich der Keller-, Sebastian- und Proviantstraße der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft zur Verfügung gestellt, um im Sanierungsgebiet D städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zu ermöglichen.



Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

Bei der Sebastianstraße 17 handelte es sich um ein ehemaliges Wohngebäude mit drei Wohneinheiten und einem Grundstück mit 120 m². Das Gebäude wurde während der Neubautätigkeit als Bauleitungsbüro durch die Architekten genutzt. Nach dieser Zeit diente es als Atelier für Ingolstädter Künstler. Inzwischen hat das Gebäude keinerlei Nutzung mehr und verfällt zunehmend, so dass inzwischen ohne umfangreiche Baumaßnahmen eine Nutzung nicht mehr möglich ist.

Der Restwert des Gebäudes beläuft sich zum 31.12.2022 auf 9.779,51 €. Der jährliche Erbbauzins liegt derzeit bei 3.207,16 €. Die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages beträgt noch 65 Jahre, so dass bis zum Ende der Vertragslaufzeit noch mindestens 208.465,40 € als Kosten für unsere Gesellschaft zu erwarten sind.

Überlegungen zu einer Sanierung bzw. Abriss und Neubau des unter Beachtung des denkmaltechnischen Ensembleschutzes (unter dem das Gebäude nach mündlicher Aussage der Unteren Denkmalschutzbehörde steht) wurden aus wirtschaftlichen Gründen verworfen, da ein solch kleines Bauvorhaben für unsere Gesellschaft nicht auskömmlich erscheint. Dagegen hätte eine Privatperson oder Firma mit einer Bereitschaft zu Eigenleistungen, durchaus die Möglichkeit mit geringeren finanziellen Aufwendungen eine für sich ausreichende Möglichkeit, sich in der Innenstadt mit Flächen zu verorten.

Nach Gesprächen mit dem Liegenschaftsamt der Stadt Ingolstadt, bei denen wir um eine Rückgabe des Gebäudes und Auflösung des Erbbaurechtsvertrages gebeten haben, wurde uns mitgeteilt, dass dies nicht möglich sein. Es würde aber die Möglichkeit geben, den Erbbaurechtsvertrag für die Restlaufzeit zu veräußern. Ein möglicher späterer Kauf der Liegenschaft und Wegfall des Erbbauvertrages in der Zukunft wurde nicht ausgeschlossen.

Die Geschäftsleitung sieht hier durchaus die Möglichkeit das Grundstück mit dem Gebäude mit einer Restlaufzeit von 65 Jahren zu verkaufen, damit die laufenden Kosten zukünftig vermieden werden könnten und auch die Verkehrssicherungspflicht an einen Dritten weitergegeben werden kann.



Tagesordnungspunkt 6

Weningstraße

Antrag:

Die Geschäftsleitung bittet den Aufsichtsrat um Zustimmung das angedachte Konzept weiter zu verfolgen. Die Projektgenehmigung wird in der nächsten Oktobersitzung 2023 zur Entscheidung vorgelegt. In Klärung befindet sich noch die genaue Höhe der Planungskosten, die aus der Vorplanung weiterverwendet werden können. Für die darüberhinausgehenden, bereits angefallenen Planungskosten, ist eine ergebnisbelastende Abschreibung vorzunehmen.

Sachvortrag:

Die bisherigen Planungen für die Weningstraße wurden durch die Technische Abteilung gemäß Absprache der Geschäftsleitung mit dem Aufsichtsrat neu überlegt.

Die bisherige Planung sah die Errichtung von ursprünglich drei Gebäuden (davon zwei Gebäude als Hochhäuser – 20 und 15 Geschosse und ein Gebäude mit fünf Geschossen) sowie einer Tiefgarage vor. Es war die Errichtung von ca. 200 möblierten Appartements für Auszubildende und Werksstudenten vorgesehen.



Hier wurde in 2019 die Ausschreibung für ein Generalübernehmervertrag erstellt und Angebote eingeholt. Das Ausschreibungsergebnis ergab, dass die zu erwartenden Kosten den Finanzrahmen deutlich überschreitet und keine wirtschaftliche Bebauung in dieser Form zulässt. Bis dato sind Planungskosten in Höhe von rd. TEUR 4.563 angefallen.

Daraufhin wurde die Baukonstruktion neu überlegt. Anstelle des dritten und niedrigen Hauses und der Tiefgarage wurde bei der Planung ein Parkhaus angedacht. Auf dieser Grundlage wurde eine Ausschreibung für Baumeisterarbeiten erstellt. Diese brachte zwar ein deutlich besseres Ergebnis, war aber wirtschaftlich immer noch nicht darstellbar.

In der Zwischenzeit wurde eine Marktanalyse in Ingolstadt durch uns veranlasst, um abzufragen



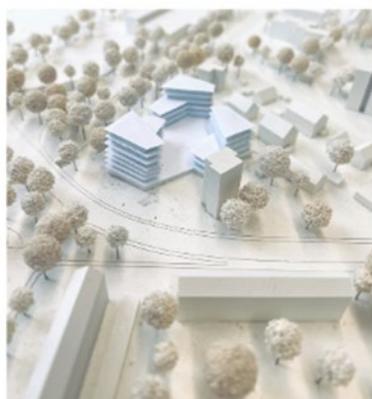
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

welche Wohnformen zukünftig gefragt sein werden. Dabei kam eindeutig heraus, dass Familienwohnungen dringend benötigt werden. Die Nachfrage nach kleinen Appartements ist relativ klein und wird zumeist durch andere Marktakteure befriedigt. Das Ergebnis der Befragung deckte sich auch mit unseren Vormerkungen.

Hierüber wurde auch der Aufsichtsrat in der Sitzung vom 19.07.2022 informiert.

Daher wurde nun ein neues Konzept für das Grundstück überlegt das folgende Gesichtspunkte erfüllen sollte:

- Keine Hochhausbebauung da hier ein hoher Kostenanteil für die Haustechnik benötigt wird
- Bereitstellung von familiengerechtem Wohnraum mit einem hohen Anteil an größeren Wohnungen
- Günstige Parkierung
- Hohe Qualität des Wohnumfeldes
- wiederkehrende Bauteile
- wirtschaftliche Bauweise
- Ergänzungsnutzung wie Gemeinschaftsraum und event. Café
- Schaffung von förderfähigem Wohnraum



Das in Zusammenarbeit zwischen Technischer Abteilung und dem Büro Felix und Jonas aus München erstellte Konzept für eine Überarbeitung der Planung wurde inzwischen auch mit dem Stadtplanungsamt abgestimmt. Hier wurde eine Zustimmung zu dem überarbeiteten Konzept signalisiert.



Das Konzept sieht eine Bebauung mit drei winkelförmigen Gebäuden, die sich um ein halb im Boden versenktes Parkdeck gruppieren. Das Dach des Parkdecks dient als leicht erhobene Frei- und Platzfläche für die zukünftige Mietergemeinschaft. Im Bereich des seitlich am Grundstück vorbeilaufendem Fuß- und Radweg wird ein Gemeinschaftsraum und ein mögliches Café platziert. Die Gebäude haben die gleichen Grundformen, die eine Verwendung von vorgefertigten Elementen möglich macht. Lediglich die Gebäudehöhen weichen untereinander ab. Sie reichen von fünf bis sieben Geschossen mit insg. 78 WE und lassen eine wirtschaftliche Bauweise zu.



Systemschnitte M 1:500



Das Wohnungsgemeinde deckt den Bereich von der 1- Zimmer- bis zur 4-Zimmerwohnung ab und kann relativ flexibel gestaltet werden.

30 x 1-Zimmer

9 x 2-Zimmer

15 x 3 Zimmer

24 x 4 Zimmer

Durch das Zusammenlegen von einzelnen kleineren Wohnungen könnten auch noch größere Wohneinheiten (ab 5-Zimmer-Wohnungen) und auch Sonderformen wie das Clusterwohnen entstehen.



Bedingt durch das inzwischen von der Staatsregierung aufgestockte Fördervolumen für den Wohnungsbau und der zu erwartenden wirtschaftlichen Bauweise rechnen wir derzeit mit folgenden Kosten.

Ansatz Grundstück 5.427m ² (seit ca. 10 Jahren im Besitz der GWG) zu 90 EUR	488.430 EUR
5160m ² WFL zu 4.300 EUR je m ² für die Kostengruppen 200-700	22.180.000 EUR
78 Tiefgaragen Stellplätze zu je 30.000 EUR je Platz	2.340.000 EUR
Nutzbare Planungsvorleistungen aus vorheriger Planung	ca. 3.000.000 EUR
Gesamtkosten	28.016.430 EUR
Abzüglich EOF-Zuschuss (900 EUR/m ²)	4.698.000 EUR
Netto-Gesamtkosten	23.318.430 EUR



Die neue Planung kann in Teilen auf der Planung des vorherigen Konzepts aufbauen, sodass die hierfür angefallenen Kosten dem neuen Projektkonzept zugeordnet werden können. Unter Berücksichtigung von durchschnittlich 2,4% Mietpreisanpassungen ab dem 5. Jahr der Bezugsfertigkeit ergibt sich eine vorläufige Eigenkapitalrendite von ca. 4%.



Die Geschäftsleitung bittet den Aufsichtsrat um Zustimmung das angedachte Konzept weiter zu verfolgen. Die Projektgenehmigung wird in der nächsten Oktobersitzung 2023 zur Entscheidung vorgelegt. In Klärung befindet sich noch die genaue Höhe der Planungskosten, die aus der Vorplanung weiterverwendet werden können. Für die darüberhinausgehenden, bereits angefallenen Planungskosten, ist eine ergebnisbelastende Abschreibung vorzunehmen.



Tagesordnungspunkt 7

Goldknopfgasse 2 - Sachstandsbericht

Antrag:

Die Geschäftsleitung bittet den Aufsichtsrat um Kenntnisnahme.

Sachvortrag:

Nach Beratungen am 24.03.2021 und 28.07.2021 mit dem Aufsichtsrat über die Zukunft des Gebäudes Goldknopfgasse 2 liegt derzeit folgender Sachverhalt vor:

Der Aufsichtsrat bat die Geschäftsleitung um Überlegungen wie das Gebäude einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden kann. Anregungen gab es bezüglich einer Nutzung als unterstützender Standort der Hochschulen in Ingolstadt oder anderweitige Nutzungsmöglichkeiten z.B. als weiterer Standort für Dienststellen der Stadt Ingolstadt.

Auf der Grundlage der Entscheidung des Aufsichtsrates wurde die Wohn- und Gewerbeeinheiten in der Goldknopfgasse 2 teilweise mit kurzfristigen Mietverträgen vermietet, damit bei einer Entscheidung über die Zukunft des Gebäudes möglichst wenige Mieter betroffen sein könnten.

Inzwischen hat die Gesellschaft eine Mehrfachbeauftragung mit drei Planungsbüros durchgeführt, bei denen die Planer aufgefordert wurden jeweils zwei Alternativen zu erarbeiten.

Alternative 1: Untersuchungen über eine Nutzung des Gebäudes als reines Bürogebäude mit jeweils einem oder zwei Büros auf jeder Etage.

Alternative 2: Zusätzliche Ausbildung eines Hörsaales im Dachgeschoss des Hauptgebäudes der Goldknopfgasse 2.

Dieses Planungswettbewerb wird mit Fördermitteln vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen unter dem Fördertopf „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages mit Fördermitteln unterstützt. Die veranschlagten Kosten in Höhe von 60.000 € für Bestandsuntersuchungen und Durchführung des Wettbewerbes werden hier mit bis zu 75 Prozent erstattet. Die noch fehlenden 25 Prozent werden von der Stadt übernommen.

Nachdem die drei Büros ihre Unterlagen eingereicht haben und einer kleinen Vorprüfung unterzogen wurden, fand am 25.05.2023 die Gremiumssitzung unter Teilnahme von Mitarbeitern der Stadt Ingolstadt (Stadtplanungsamt), einem Brandschutzberater und Mitarbeitern unserer Gesellschaft statt. Hierbei wurde kein eindeutiger Gewinner festgelegt, sondern man war einhellig



Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

der Meinung, dass alle drei Entwürfe mit ihren Alternativen gute Lösungsansätze mitbringen, die bei der Auswahl von nötigen Nutzern eine breite Angebotspalette bietet.

Leider ist inzwischen eine Stellungnahme durch die Obere Denkmalschutzbehörde eingegangen, die eine Nutzung des Dachgeschosses für einen größeren Veranstaltungsraum (bzw. Hörsaal) ausschließt und auch eine Aufstockung des Nebengebäudes, für die Ausbildung eines ausreichenden Fluchtweges, ablehnend gegenübersteht. Daher bleibt von den drei vorliegend Konzept nur noch das Konzept des Büros Deppisch aus Freising als Möglichkeit offen.

Die Geschäftsleitung wird nun mit dem verbleibenden Konzeptentwurf mögliche Nutzer (Stadt Ingolstadt, Hochschulen und andere Interessierte) ansprechen um nach einer Zukunft des Gebäudes zu suchen.

Auszug Protokoll AR-Sitzung vom 28.07.202, TOP 6, Seite 7 + 8

Tagesordnungspunkt 6: **Situation Goldknopfgasse**

Frau Bürgermeisterin Dr. Dorothea Deneke-Stoll berichtete von Gesprächen im Ältestenrat und dem Wunsch des Oberbürgermeisters hier nochmal Gespräche mit der Katholischen Universität Eichstätt-Ingolstadt (KU) zu führen und bat hier um ein Zurückstellen dieses TOP's in das nächste Jahr.

Herr Alexander Bendzko berichtete nochmals kurz von den stattgefundenen Gesprächen mit städtischen Gesellschaften und deren Desinteresse am Kauf. Aufgrund der Vermietungssituation und der einhergehenden Kosten empfahl der Geschäftsführer den Verkauf. Gleichzeitig betonte Herr Alexander Bendzko aber auch, dass der Beschluss nicht heute gefasst werden müsse, sondern die sich andeutenden Gespräche mit der KU abgewartet werden können.

Herr Aufsichtsrat Franz Eisenmann hinterfragte den damaligen Kauf des Gebäudes. Herr Alexander Bendzko konnte berichten, dass die Goldknopfgasse 2 damals zusammen „im Paket“ mit der Goldknopfgasse 4 von einem älteren Ehepaar gekauft wurde. Die Goldknopfgasse 4 wurde mittlerweile an die INKoBau veräußert, da dieses Objekt in Zusammenhang mit den Fluchtwegen des Georgianums benötigt wurde.

Herr Stadtrat Dr. Markus Meyer befürwortete die Gespräche im Ältestenrat der Stadt Ingolstadt und bat ebenfalls darum die Gespräche mit der KU abzuwarten, auch wenn hier die Belange der Gesellschaft dem Wunsch der Stadt Ingolstadt hintenanstehen müssen.

Herr Stadtrat Dr. Christian Lösel stellte ausführlich das Erfordernis aus städtischer Sicht dar, die Goldknopfgasse im städtischen Besitz zu halten und sprach sich ebenfalls dafür aus, das Thema vorerst um ein Jahr zu verschieben. Hier sei die Stadtspitze gefordert entsprechende Gespräche zu führen. Übergangsweise sollte hier nach einer Zwischennutzung (evtl. Anmietung für ein Amt der Stadt Ingolstadt) gesucht werden.

Protokoll der AR-Sitzung vom 28.07.2021 - Seite 7 von 10



Ebenfalls plädierten die Stadträte Frau Veronika Peters, Frau Eva Bulling-Schröter und Herr Jochen Semle für ein Verschieben der Entscheidung bzgl. des Verkaufes.

Herr Stadtrat Dr. Christian Lösel stellte den formalen Antrag die Entscheidung mindestens ein Jahr zurückzustellen.

Beschluss:

Die Entscheidung, ob ein Verkauf stattfindet, wurde somit einstimmig um mindestens ein Jahr verschoben.



Mehrfachbeauftragung

Sanierung und Umnutzung des Gebäudes Goldknopfgasse 2, Ingolstadt

Protokoll der Gremiumssitzung am 25.05.2023



Gefördert durch:



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

Zukunftsfähige
Innenstädte und Zentren



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeiner Teil	3
2.	Gremiumssitzung	5
3.	Bewertung der Arbeiten	7
4.	Schlussteil	13

Auftraggeberin:

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

Minucciweg 4

85055 Ingolstadt

Verfahrensbetreuung:

baumann | städtebau

Münchener Straße 43

85051 Ingolstadt



1 Allgemeiner Teil

Aufgabenstellung

Die Mehrfachbeauftragung zur Sanierung und Umnutzung des Gebäudes Goldknopfgasse 2, Ingolstadt wurde im Rahmen des Bundesprogramms „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ als Teilprojekt von START:ING - Umsetzung von Leitprojekten für eine attraktive und resiliente Innenstadt - durchgeführt. Auftraggeberin war die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH.

Gegenstand der Studie war die Erarbeitung eines planerischen Konzepts, das zeigen sollte, ob das Gebäude Goldknopfgasse 2 für wissenschaftliche (universitäre) oder evtl. auch kommunale bzw. soziale Nutzungen geeignet ist und welche Veränderungen hierfür erforderlich sind.

Es handelte sich um ein formloses Verfahren, bei dem die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) bzw. vergleichbare Grundsätze und Richtlinien keine Anwendung fanden. Ein Rechtsanspruch auf einen späteren Planungsauftrag besteht deshalb nicht.

Teilnehmer

Folgende Architekturbüros waren zur Teilnahme an der Studie eingeladen und haben die Arbeiten fristgerecht am 17.05.2023, 12:00 Uhr abgegeben:

- abhd Architekten, Neuburg, im Folgenden *Denzinger* genannt
- Deppisch Architekten, Freising, im Folgenden *Deppisch* genannt
- Ziegler Architekten, Nürnberg, im Folgenden *Ziegler* genannt

Sichtung der Arbeiten

Die Arbeiten wurden im Vorfeld zur Gremiumssitzung von Frau Verena Eisenmann, GWG Ingolstadt, Herrn Peter Springl, Ingenieurbüro für vorbeugenden Brandschutz Springl und Herrn Gerald Baumann, baumann | städtebau gesichtet, auf Vollständigkeit überprüft und am 23.05.2023 in einer Videokonferenz auf Plausibilität hinsichtlich Erschließungskonzeption, Brandschutz, Flexibilität und Variantendarstellung untersucht. Die Erkenntnisse aus dieser Untersuchung sind unter Punkt Leistungen tabellarisch dargestellt.

Leistungen

Folgende planerischen Leistungen waren von den Teilnehmern zu erbringen:

	Denzinger	Deppisch	Ziegler
Grundrisse	DG fehlt	ja	DG fehlt
Schnitte	Schnitt A fehlt	ja	ja



Ansicht Ost	ja	ja	ja
Zusätz. Leistung	Isometrien weitere Ansichten	Skizzen weitere Ansichten	Perspektiven weitere Ansichten

Folgende inhaltliche Leistungen waren von den Teilnehmern zu erbringen:

	Denzinger	Deppisch	Ziegler
barrierefreie Erschließung des Gebäudes	ja	ja	ja
Erschließungskonzeptes in zwei Varianten (mit und ohne zweitem baulichen Rettungsweg)	ja	ja	ja
Variante 1 Saal im 4.OG	ja	ja	ja
Variante 2 kein Sonderbau	nein	ja	ja
ausreichende Sanitäreinrichtungen	ja	ja	ja
Integration der Ladeneinheit mit dem 1. OG	ja	ja	ja
Feuerwehrgang von der Goldknopfgasse in den Innenhof	ja	V1 ja/ V2 nein	kritisch
Ausbau des Dachspitzes (Technikeinbauten)	nein	ja	nein
Verbesserung der Erschließung des 4.OG	ja	ja	ja
keine grundsätzliche Veränderung der Grundrisstypologie	ja	ja	ja
möglichst geringe Eingriffe in die Bausubstanz	teilweise nein	teilweise nein	teilweise nein
Aufstockung des südöstlichen Anbaus	ja	nein	ja



2 Gremiumssitzung

Entscheidungsgremium

Das Entscheidungsgremium trat am 25.05.2023 um 9:00 Uhr im Besprechungsraum der GWG, Minucciweg 4, 85055 Ingolstadt zur Gremiumssitzung zusammen. Geschäftsführer Alexander Bendzko begrüßte die Anwesenden und eröffnete die Sitzung. Das Entscheidungsgremium setzte sich wie folgt zusammen:

- Alexander Bendzko, Geschäftsführer GWG, Ingolstadt
- Jörg Koch, Leiter der Technischen Abteilung GWG, Ingolstadt
- Philipp Münster, Leiter Stadtplanungsamt, Stadt Ingolstadt

Berater

Zusätzlich wurde das Gremium durch Berater ergänzt:

- Christiane Harst, Stadtplanungsamt, Stadt Ingolstadt
- Peter Springl, Brandschutzsachverständiger, Ingolstadt

Herr Marc Jumpers, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, München hat seine Teilnahme an der Gremiumssitzung abgesagt, da er zu diesem Zeitpunkt nicht mehr als Gebietsreferent für Ingolstadt zuständig war. Er hat die Arbeiten am 23.05.2023 vorab gesichtet und Anmerkungen dazu gemacht, die in die Bewertung eingeflossen sind.

Verfahrensbetreuung

An der Gremiumssitzung nahmen Frau Verena Eisenmann und Herr Gerald Baumann als Verfahrensbetreuer teil.

Weitere Teilnehmer

An der Gremiumssitzung nahm außerdem Frau Susanne Koch, Vermietung Gewerbeflächen, GWG Ingolstadt teil.

Präsentationen

Die Teilnehmer haben in der Gremiumssitzung ihre Arbeiten über Laptop und Beamer dem Entscheidungsgremium persönlich präsentiert. Jedem Büro standen 45 Minuten zur Präsentation zur Verfügung. Weitere 15 Minuten wurden für Rückfragen reserviert.

Die Reihenfolge der Präsentationen war wie folgt:

- 9:30-10:30** Denzinger, Vortrag Herr Denzinger, Herr Axtner
- 10:30-11:30** Deppisch, Vortrag Herr Deppisch, Frau Bauer
- 11:30-12:30** Ziegler, Vortrag Herr Ziegler, Herr Sabah



Wertung der Arbeiten

Im Anschluss an die Präsentationen wurden alle Arbeiten in der Reihenfolge der Präsentationen vom Gremium bewertet. Die Bewertungen sind im Teil 3 dieses Protokolls wiedergegeben. Grundsätzlich war bei der Analyse der Beiträge festzustellen, dass jede Arbeit einen ausgefeilten Lösungsansatz bietet, der die Komplexität der Aufgabe gut widerspiegelt.

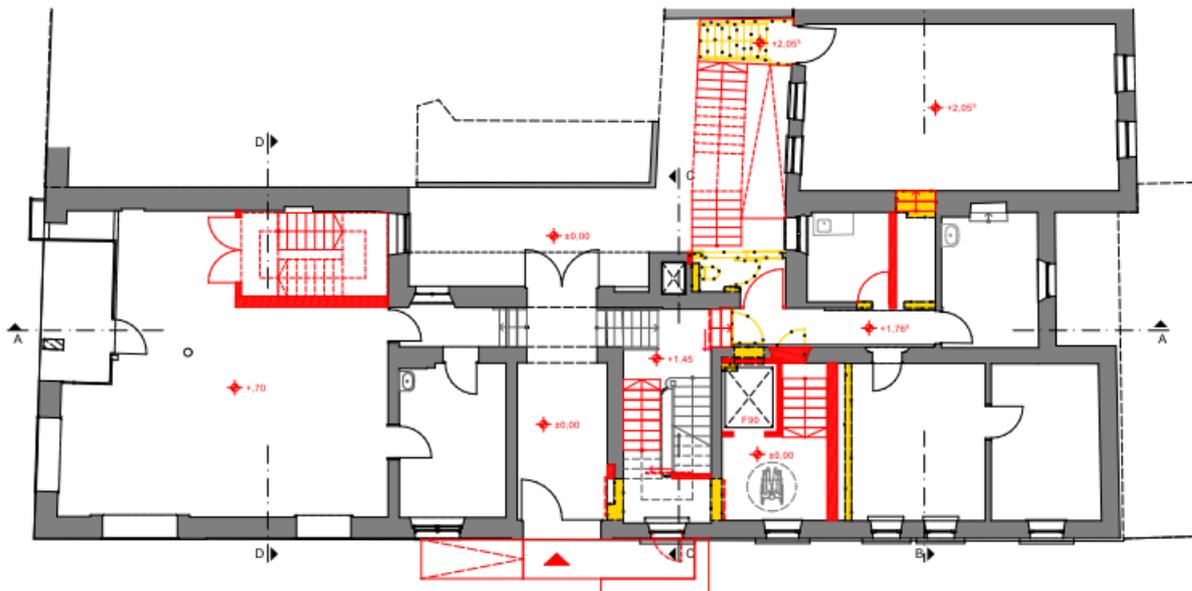
Wie in der Aufgabenstellung zur Mehrfachbeauftragung bereits deutlich beschrieben, steht die künftige Nutzung des Gebäudes Goldknopfgasse 2 derzeit nicht fest. Somit kann auch noch nicht festgelegt werden, auf welcher Basis die weiteren Planungen aufbauen sollen. Grundsätzlich ist auf Grund der vorliegenden Ergebnisse dieser Mehrfachbeauftragung festzustellen, dass die gewünschte Barrierefreiheit, die Anforderungen an den Brandschutz und die Flexibilität der Unterteilung in separate Nutzungseinheiten machbar ist.

Das Entscheidungsgremium hat sich einstimmig dazu entschlossen, keine konkurrierende Wertung der Arbeiten untereinander vorzunehmen und somit keine Rangfolge zu bilden. Die Arbeiten wurden jede für sich bewertet und beschrieben. Welcher Lösungsansatz für eine weitere Planung zu Grunde gelegt werden soll ist von der künftigen Nutzung abhängig und soll entschieden werden, wenn diese feststeht.

3 Bewertung der Arbeiten

Die drei vorgestellten Arbeiten wurden im Gremium diskutiert und anschließend bewertet.

Denzinger



Orientierungsplan Erdgeschoß

Die Verfasser haben zwei Varianten dargestellt, die sich grundsätzlich in der Anordnung des Aufzugs unterscheiden. Die geforderte Variante 2 - Entfall des zweiten baulichen Rettungsweges - wurde nicht dargestellt. Auf Rückfrage während der Präsentation wurde von den Verfassern hingewiesen, dass ein Notleiter anstelle der Treppenanlage im Innenhof denkbar wäre.

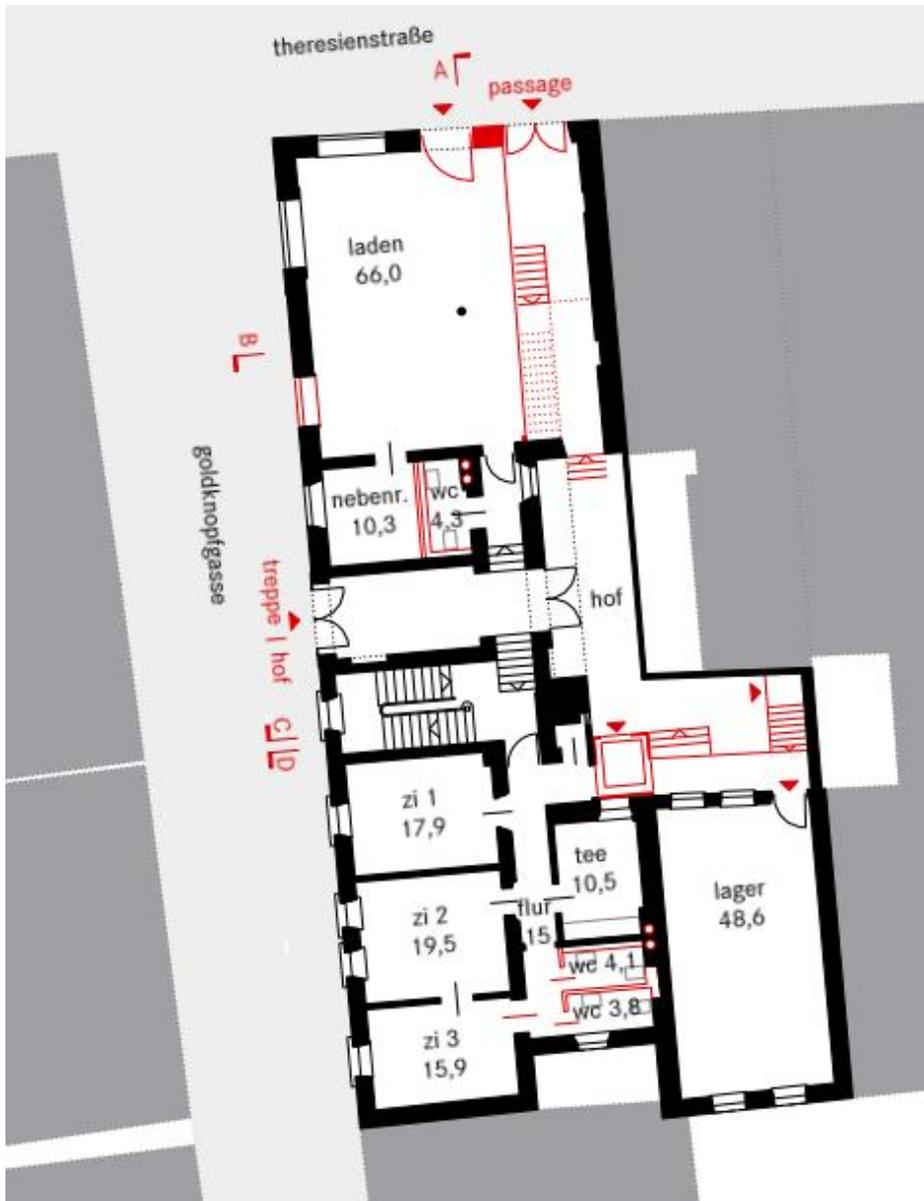
Beide Varianten dieser Arbeiten gewährleisten eine barrierefreie Erschließung sämtlicher Etagen (außer Keller) und bieten eine sehr hohe Flexibilität hinsichtlich einer möglichen horizontalen und vertikalen Unterteilung der einzelnen Stockwerke. Die Anforderungen des Brandschutzes sind bei dieser Arbeit in hohem Maße berücksichtigt und im Detail nachgewiesen. Der Verlust an Nutzfläche durch den Einbau des Aufzugs bzw. der erforderlichen Fluchtwege im Bestandsgebäude wird durch die Aufstockung des rückwärtigen Anbaus gut kompensiert. Die gewünschte direkte Verbindung zwischen Laden und dem 1. OG ist durch den Einbau einer Podesttreppe gewährleistet.

Folgende Punkte wurden von den Gremiumsmitgliedern diskutiert und bewertet:



Die Treppenanlage im Innenhof ermöglicht auf Grund ihrer Ausmaße eine ausreichende und bequeme Erschließung aller Etagen, stellt jedoch einen nicht unerheblichen baulichen Eingriff dar, der vor allem in Bezug zur östlich anschließenden Wohn- oder Gewerbenutzung auf dem Nachbargrundstück zu einer Verschlechterung der Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse führen könnte. Eine abschließende bauordnungsrechtliche Würdigung kann vom Gremium nicht vorgenommen werden. Aus denkmalpflegerischer Sicht wurde angemerkt, dass die Versetzung des zweiflügeligen Hoftors bei Variante 1 problematisch gesehen wird. Der Erhalt an anderer Stelle wird nicht grundsätzlich ausgeschlossen, im Detail müsste die Konstruktion jedoch abgestimmt werden. Die Führung des Aufzugs bei Variante 2 durch sämtliche Decken der einzelnen Geschoße wird sehr kritisch gesehen, ebenso der Einbau einer groß dimensionierten, zweiläufigen Podesttreppe vom Laden in das 1.OG, die zudem einen zu hohen Verlust an Ladenfläche mit sich bringt. Ebenso wird der Einbau einer „Tapetentür“ als Fluchttüre in der Westfassade denkmalpflegerisch kritisch gesehen und kann auch gestalterisch nicht überzeugen. Die Ausbildung eines Podestes im öffentlichen Straßenraum im Bereich des Haupteinganges und der „Tapetentür“ ist in dieser Dimension nicht möglich und auch gestalterisch-funktional nicht gewünscht. Die Weiterführung der Treppe im bestehenden Treppenhaus vom 3.OG in das 4.OG bedingt bauliche Veränderungen an der Westfassade in der Goldknopfgasse und wäre deshalb im Detail mit der Denkmalpflege abzustimmen. Allgemein wären die Aufbauten im 4.OG in ihrer Gestaltung eng mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen, da die homogene Dachlandschaft der Altstadt von Ingolstadt zu berücksichtigen ist.

Deppisch



Orientierungsplan Erdgeschoß

Die Verfasser haben zwei Varianten erarbeitet, allerdings sind in der geforderten Variante 2 (nicht konstitutive Hochschulnutzung im 4.OG) weder eine Notleiter noch der Rettungsweg vom Innenhof zum öffentlichen Raum dargestellt.

Variante 1 gewährleistet sowohl die barrierefreie Erschließung sämtlicher Geschoße (außer Keller), als auch die gewünscht Flexibilität zur vertikalen und horizontalen Unterteilung der Geschoße in separate Einheiten. Die barrierefreie Erschließung des Lagers im rückwärtigen Anbau bedingt einen Aufzug mit drei Türen. Die brandschutzrechtlichen Anforderungen sind für die Geschoße ab dem EG erfüllt. Zu



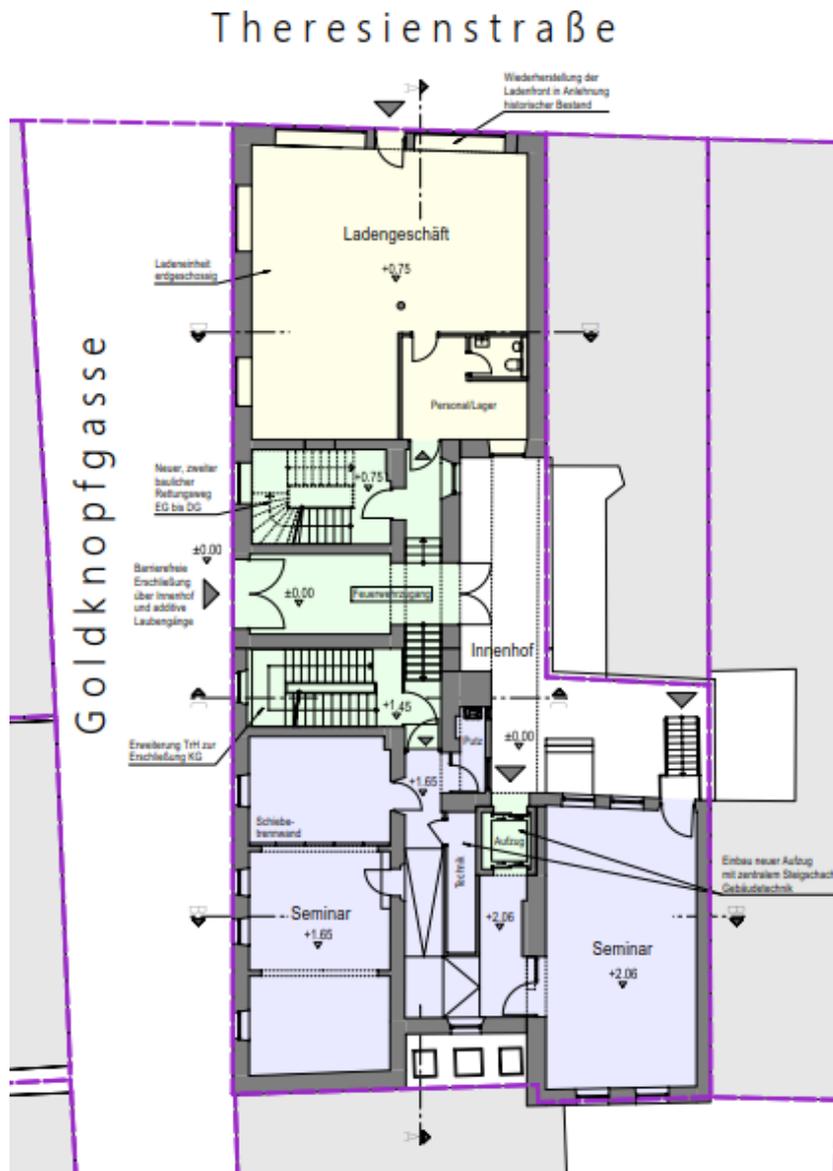
klären wäre die Abschottung des Bestandstreppenhauses im 3.OG. Ein Rettungsweg aus dem Keller ist nicht vorhanden, da ein direkter Zugang ins Freie nicht gegeben ist (nur über Aufzug). Die gewünschte direkte Verbindung vom Laden in das 1.OG ist nicht dargestellt. Auf Nachfrage während der Präsentation erklärten die Verfasser, dass eine Treppe im Ladenbereich untergebracht werden müsste oder die Treppenanlage in der neu geplanten Passage an der Theresienstraße benutzt werden könnte.

Folgende Punkte wurden von den Gremiumsmitgliedern diskutiert und bewertet:

Die Führung des zweiten baulichen Rettungsweges über eine Passage von der Theresienstraße in den Innenhof und über eine „Himmelstreppe“ in die oberen Etagen stellt eine interessante Lösung der gestellten Aufgabe dar. Die Verwendung des nicht bauzeitlichen Altanbereichs für die neuen Treppen und der Einbau eines Aufzugs an den südlichen Gebäudeteil für die barrierefreie Erschließung sind gestalterisch gut gelöst und bedingen nur einen geringen Eingriff in die historische Bausubstanz. Denkmalpflegerisch positiv wird auch der Verzicht auf die Aufstockung des Anbaus gewertet, was allerdings nicht zur gewünschten Mehrung an Nutzfläche führt. Die teilweise Entfernung der Geschoßdecke im südlichen Teil der geplanten Passage wird denkmalpflegerisch kritisch gesehen, da neben dem Verlust an historischer Substanz die vorhandenen Innenwände und Decken dann zu Außenbauteilen werden würden und entsprechend gedämmt werden müssten. Für die barrierefreie Erschließung und für den zweiten Rettungsweg werden von den Verfassern Stege bzw. Laubengänge an der Ostseite des Hauptbaukörpers vorgeschlagen. Diese Stege weisen einen Abstand von wenigen Zentimetern zur Nachbargrenze auf und könnten somit zu einer Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse führen. Eine abschließende Bewertung der bauordnungs-rechtlichen Genehmigungsfähigkeit kann vom Gremium nicht gegeben werden. Gleiches gilt für den Aufbau im 4.OG zur Unterbringung der Treppe an der Ostfassade des Hauptbaukörpers. Die Ausbildung des Aufbaus an der Westseite zur Weiterführung des Bestandstreppenhauses wird begrüßt, da sie als deutlich abzulesende Ergänzung in Erscheinung tritt. Allerdings wären die Details eng mit der Denkmalpflege und der Stadtplanung abzustimmen. Die Veränderung der Fassade zur Theresienstraße nach historischem Vorbild wird positiv beurteilt.

Die Variante 2 wurde vom Gremium im Detail nicht bewertet, da die gestellte Aufgabe hinsichtlich des Brandschutzes nicht dargestellt wurde und eine Bewertung somit spekulativ wäre.

Ziegler



Die Verfasser haben zwei Varianten erarbeitet, Variante 1 für eine universitäre Nutzung und Variante 2 für eine „Mehrfachnutzung“. In der Variante 1 wurde ein zweiter baulicher Rettungsweg innerhalb des Hauptbaukörpers vorgeschlagen, allerdings wurde eine Flexibilität bei der gewünschten Unterteilung der Stockwerke in separate Nutzungseinheiten nicht dargestellt. Bei Variante 2 wurde die Möglichkeit einer vertikalen und horizontalen Unterteilung der Etagen in Verbindung mit einer Nottreppe im Innenhof nachgewiesen. Eine barrierefreie Erschließung sämtlicher Geschoße



(außer Keller) ist bei beiden Varianten gegeben. Die gewünschte direkte Verbindung zwischen Laden und dem 1.OG ist durch den Einbau einer Podesttreppe gewährleistet. Hinsichtlich des Brandschutzes sind die zweiten baulichen Rettungswege vom DG bis in das EG separat geführt und werden dann im Durchgang von der Goldknopfgasse zum Innenhof mit dem ersten Rettungsweg zusammengeführt. Das stellt einen interessanten und Flächen sparenden Lösungsansatz dar, allerdings ist die Redundanz des ersten und zweiten Rettungsweges nicht mehr gegeben und es müsste untersucht werden, ob und mit welchen baulichen oder technischen Mitteln eine brandschutztechnisch genehmigungsfähige Lösung herbeigeführt werden könnte. Folgende Punkte wurden von den Gremiumsmitgliedern diskutiert und bewertet:

Die Anordnung der zusätzlichen Treppe sowie des Aufzugs über sämtliche Geschoße im Inneren des Gebäudes führen bei Variante 1 zu einem nicht unerheblichen Eingriff in das Baudenkmal. Der Verlust an Nutzfläche an dieser Stelle wird mit der Aufstockung des Anbaus kompensiert, denkmalpflegerisch ist die Entkernung für die neue Treppenanlage jedoch kritisch zu sehen. Gleiches gilt – wenn auch in geringerem Umfang – für die Lage des Aufzugs und die sehr groß dimensionierte, zweiläufige Podesttreppe vom Laden in das 1.OG. Die Barrierefreiheit ist durch die Anordnung von Balkonen an der Ostfassade des Hauptbaukörpers auf einfache Weise gelöst, durch den geringen Abstand von wenigen Zentimetern zur Nachbargrenze könnten jedoch Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen. Eine abschließende Bewertung der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit kann vom Gremium nicht gegeben werden. Die Erschließung des 4.OG wird über die Verlängerung des Haupttreppenhauses erreicht. Positiv zu werten ist der Rücksprung des Treppenhausaufbaus an der Westseite, der als neue Zutat ablesbar ist. Die Gestaltung der Dachaufbauten wäre jedoch mit der Denkmalpflege und der Stadtplanung abzustimmen. Die Veränderung der Fassade zur Theresienstraße nach historischem Vorbild wird ausdrücklich begrüßt.

Variante 2 gewährleistet die barrierefreie Erschließung sämtlicher Geschoße. Die Anforderungen des Brandschutzes für eine nicht konstitutive universitäre Nutzung ist durch eine Nottreppe im östlichen Bereich des Innenhofs gegeben. Allerdings sei auch hier, wie bei Variante 1, auf die fehlende Redundanz des ersten und zweiten Rettungsweges im Bereich des Durchgangs im EG hingewiesen.

Für die Lage der Spindeltreppe gilt die gleiche Einschätzung wie für die Balkone an der Ostfassade des Hauptbaukörpers. Durch ihre direkte Grenzständigkeit bis in das 4.OG könnten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden.



4 **Schluss**teil

Das Entscheidungsgremium tagte bis 14 Uhr.

Eine Empfehlung für eine weitere Beauftragung an einen oder mehrere Teilnehmer erfolgte nicht, da die künftige Nutzung des Gebäudes derzeit noch nicht absehbar ist. Je nach künftiger Nutzung soll ein dafür geeigneter Lösungsansatz für die weiteren Planungen zu Grunde gelegt werden.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass das Gebäude sowohl im Hinblick auf Brandschutz als auch Denkmalverträglichkeit einer neuen, auch universitären Nutzung zugeführt werden kann. Wesentliches Element, das die Dimensionierung und Ausgestaltung der Flucht- und Rettungswege und damit auch den Umfang des denkmalpflegerischen Eingriffs entscheidet, ist die Ausgestaltung des Dachgeschosses: Wird dieses als Versammlungsstätte ausgeführt, hat dies – wie die unterschiedlichen Vorschläge zeigen – teils gravierende Auswirkungen auf die Gebäudesubstanz, Dachaufbauten und den Innenhof. Insofern ist sich das Gremium einig, diese Sondernutzung im DG auch vor dem Hintergrund von Kosten/Nutzen genau abzuwägen. Ebenso wird empfohlen, die zweigeschossige Nutzung des Ladenlokals, die mit erheblichen baulichen Eingriffen verbunden ist, abzuwägen.

Herr Bendzko bedankte sich bei allen Teilnehmern für die gute und konstruktive Zusammenarbeit sowie beim Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen und der Stadt Ingolstadt für die Förderung des Projekts.

Ingolstadt, 01.06.2023

Für die Richtigkeit:



Tagesordnungspunkt 8

Wahl des Abschlussprüfers für das Jahr 2023

Antrag:

Die Geschäftsleitung bittet den Aufsichtsrat um Beschlussfassung, als Abschlussprüfer für die Prüfung des Jahresabschlusses 2023 den VdW Bayern zum angebotenen Honorar von netto Euro 34.400,00 zu wählen.

Sachvortrag:

Grundlagen zur Aufstellung und Prüfung des Jahresabschlusses

Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht liegen entsprechend § 264 HGB grundsätzlich in der Verantwortung des gesetzlichen Vertreters der Gesellschaft. Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH ist nach den in § 267 Abs. 2 HGB bezeichneten Größenmerkmalen als große Kapitalgesellschaft einzustufen und daher gemäß §§ 316 ff. HGB prüfungspflichtig. Diese Vorschrift wird durch weitergehende Regelungen im Gesellschaftsvertrag ergänzt.

Wahl des Abschlussprüfers und Umfang der Prüfungshandlungen

Entsprechend der Regelung des § 13 Abs. 5 Nr. 7 des Gesellschaftsvertrages wird der Abschlussprüfer vom Aufsichtsrat gewählt und beauftragt, den jeweiligen Jahresabschluss unter Einbeziehung der zugrundeliegenden Buchführung und den Lagebericht der Gesellschaft nach berufsüblichen Grundsätzen zu prüfen sowie über das Ergebnis der Prüfung schriftlich Bericht zu erstatten. Darüber hinaus wird der Abschlussprüfer entsprechend § 18 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages weiter beauftragt, die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG) zu prüfen und ebenfalls darüber zu berichten.

Prüfungsauftrag für den Jahresabschluss 2023

Der VdW Bayern prüft die Jahresabschlüsse der GWG seit 2021. Nunmehr steht die Beauftragung des Jahresabschlusses für das laufende Geschäftsjahr 2023 an.

Die Geschäftsleitung schlägt vor, den Prüfungsauftrag erneut an den VdW Bayern zu erteilen.

Der VdW Bayern hat auf Aufforderung die Durchführung der Prüfung des Jahresabschlusses 2023 zum Preis von Euro 34.400 zuzüglich Umsatzsteuer angeboten. Gegenüber dem Vorjahreshonorar von Euro 31.700 (netto) ergibt dies eine Steigerung von 8,5%.

VdW Bayern e.V. - Stollbergstr. 7 - 80539 München

Herrn Geschäftsführer
Alexander Bendzko
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft
Ingolstadt GmbH
Minucciweg 4
85055 Ingolstadt

München, 18. Juli 2023
III / 10098 / MUN
Tel.: +49 89 290020-413
martin.unterrainer@vdwbayern.de

Angebot für die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023, des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2023 einschließlich der Prüfung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätze-gesetz (HGrG) sowie die Prüfung gem. § 16 der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)

Sehr geehrter Herr Bendzko,

wir danken Ihnen für die Gelegenheit, Ihnen ein Angebot für

- die Prüfung des Jahresabschlusses 2023,
- die Prüfung des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2023,
- die Erweiterung der Prüfung analog § 53 Haushaltsgrundsätze-gesetz (HGrG),
- die Prüfung nach § 16 MaBV für das Geschäftsjahr 2023

für die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH (im Folgenden kurz „GWG Ingolstadt“ oder „Gesellschaft“) unterbreiten zu dürfen.

1. Über den VdW Bayern

Der VdW Bayern ist ein selbstständiger Wirtschaftsverband mit Sitz in München. Ihm gehören derzeit 502 Mitgliedsunternehmen an (Stand Mai 2023). Unsere Mitglieder sind Wohnungsbaugenossenschaften, kommunale und kirchliche Wohnungsunternehmen, die Wohnungsversorgung, Städtebau, Stadt- und Dorferneuerung sowie Raumordnung betreiben. Unsere Mitglieder verwalten über eine halbe Million Wohnungen in Bayern. Ihr Wohnungsbestand reicht von weniger als 100 bis zu mehr als 35.000 Wohnungen.

Der VdW Bayern führt Prüfungen und Beratungstätigkeiten bei kommunalen, kirchlichen und (ehemals) gemeinnützigen Wohnungsunternehmen verschiedenster Träger und Rechtsformen durch. Hierzu zählen auch Sanierungs- und sonstige Auftragsprüfungen, Prüfungen nach § 16 MaBV sowie Prüfungen nach § 53 HGrG. Als gesetzlicher Prüfungsverband führen wir genossenschaftliche Pflichtprüfungen für die bayerischen Wohnungsgenossenschaften durch.

Neben den gesetzlichen Prüfungsleistungen gehört die Beratung in allen Bereichen, die für unsere Mitglieder von Bedeutung sind, zu unseren Aufgaben. Darunter fallen vor allem prüfungsnaher Beratungsleistungen, wie u.a. strategische Planungs- und Investitionsrechnungen, Immobilien- und Unternehmensbewertungen, die Durchführung von Due Diligence Prüfungen, Fördermittelprüfungen sowie anlassbezogene Sonderprüfungen.

Wir sind außerdem Fach- und Interessenverband der Wohnungswirtschaft in Bayern. Kennzeichnend für unsere Mitglieder ist es, soziale Ziele mit ökonomischem Erfolg zu verbinden. Die Unternehmen garantieren Kontinuität und soziale Verantwortung vor Ort – hierbei unterstützen wir unsere Mitglieder sowohl durch eine bedarfsorientierte Beratung als auch durch politische Interessenvertretung.

Die Wirtschaftsprüferkammer hat dem VdW Bayern mit Schreiben vom 17.06.2016 die Tätigkeit als Abschlussprüfer bestätigt (**Anlage 1**). Mit diesem Schreiben wird gleichsam die Teilnahme am System der Qualitätskontrolle nach § 57a Absatz 6 Satz 7 WPO nachgewiesen.

Als **Anlage 2** haben wir Ihnen zudem einen Nachweis über unsere Berufshaftpflichtversicherung mit einer Versicherungssumme von € 12.000.000,00 beigelegt.

2. Prüfungsablauf

Qualitätssicherung während der Prüfung sowie für den Prüfungsbericht

Neben einer hohen fachlichen Qualifikation unserer Mitarbeiter setzen wir auf EDV-gestützte Muster-Arbeitsprogramme, Prüfungshilfen und **Musterprüfungsberichte**, die eine qualitativ

hochwertige Umsetzung der einschlägigen **Prüfungsstandards** unterstützen. Als Prüfungssoftware kommt bei uns **AuditTemplate** zum Einsatz, welches speziell auf die Besonderheiten der Wohnungswirtschaft angepasst wurde.

Zur Sicherstellung unseres Qualitätsanspruchs durchlaufen alle unsere Mitarbeiter mindestens die in der Wirtschaftsprüferordnung vorgeschriebenen **Ausbildungs- und Fortbildungsmaßnahmen**. Zusätzlich nehmen unsere Mitarbeiter an den Fachveranstaltungen des IDW sowie an internen Schulungen und Fortbildungsveranstaltungen teil.

Kontinuierlicher Fortschritt bei der Prüfungsabwicklung



Maßnahmen zum Datenschutz und zur Datensicherheit

Von allen Mitarbeitern wird schriftlich die Einhaltung der **Verschwiegenheitspflicht** erklärt. Strenge und umfassende interne Regelungen gewährleisten zudem die Sicherung der Daten und Arbeitspapiere gegen unbefugten Zugriff.

Die Phasen der Prüfung

Zielfestlegung und Abstimmung

- terminliche Abstimmung, Dokumentation prüfungsrelevanter Themen und Sachverhalte
 - Abstimmung der Prüfungsschwerpunkte mit dem Aufsichtsrat
- ➔ **Zuverlässigkeit, Pünktlichkeit und Planungssicherheit**



Festlegung der Prüfungsstrategie

- system- und risikoorientiertes Prüfungsvorgehen entsprechend der Besonderheiten Ihres Unternehmens
 - Festlegung des genauen Prüfungsablaufes mit Ihnen
- ➔ **effiziente und zielorientierte Prüfung**



Prüfung des Jahresabschlusses

- Umsetzung der individuellen Prüfungsstrategie für die festgelegten Schwerpunkte und einzelnen Jahresabschlussposten
 - Durchführung der erforderlichen Prüfungshandlungen
- ➔ **optimierte Ressourcennutzung für Ihr Unternehmen**



Berichterstattung

- Bereitstellung eines Vorab-Leseexemplars zur Durchsicht an Sie
 - schriftliche und verbale Berichterstattung über die Ergebnisse der Prüfung
- ➔ **transparente und klare Kommunikation mit Ihnen**

3. Unsere Leistungen

Unsere Leistungen im Rahmen der Abschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2023 umfassen im Einzelnen:

- Durchführung der Prüfung von Jahresabschluss und Lagebericht gem. §§ 316 ff. HGB unter Beachtung der vom IDW festgelegten Grundsätze,
- Analyse der Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft,
- Erläuterung von wesentlichen Bilanz- und GuV-Positionen,
- Durchführung einer Kennzahlenanalyse für die Gesellschaft (diese umfasst Kennzahlen zur Vermögensstruktur, Rentabilitätskennzahlen und wohnungswirtschaftliche Kennzahlen),
- schriftliche Berichterstattung gemäß § 321 HGB und IDW PS 450,
- Prüfung analog § 53 HGrG und Berichterstattung im gesonderten Berichtsteil zur Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse,
- mündliche Berichterstattung im Aufsichtsgremium der Gesellschaft über die Ergebnisse der Prüfung,
- Prüfung nach § 16 MaBV einschließlich schriftlicher Berichterstattung gem. IDW PS 830 n.F.

Durch unseren wohnungswirtschaftlichen Mandantenkreis, der hinsichtlich der betreuten Rechtsformen und Trägerschaften breit gefächert ist, sind wir insbesondere geeignet, die Besonderheiten der GWG Ingolstadt zu berücksichtigen und bei den Prüfungshandlungen umzusetzen.

4. Ihr Prüfungsteam

- Einsatz eines hochqualifizierten Prüfungsteams, welches aufgrund niedriger Fluktuation über eine hervorragende Kenntnis Ihres Unternehmens verfügt,
- auch unterjährig stets kurzfristig verfügbare Ansprechpartner,
- agile Arbeitsweise aufgrund flacher Hierarchien,
- erfahrenes Prüfungsteam bei der Durchführung von Jahresabschlussprüfungen bei kommunalen, kirchlichen und (ehemals) gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, einschließlich der Prüfungen nach § 53 HGrG und nach § 16 MaBV,
- weitreichende Kenntnisse der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft,
- langjährige Erfahrung mit wohnungswirtschaftlichen EDV-Programmen wie z.B. Wodis Sigma, immotion oder SAP.

Verantwortliche Wirtschaftsprüfer sind Frau WP/StB **Anita Bernt** – als die für die Auftragsdurchführung vorrangig verantwortliche Wirtschaftsprüferin – sowie Herr WP/StB **Martin Unterrainer** als weiterer verantwortlicher Wirtschaftsprüfer und Ihr Ansprechpartner in unserem Haus. Darüber hinaus werden wir das Prüfungsteam so zusammenstellen, dass eine qualitativ hochwertige Prüfung der Gesellschaft gewährleistet ist.

5. Honorar

Das Honorar für unsere Leistungen kalkulieren wir nach dem erforderlichen Zeitaufwand und unter Berücksichtigung der Qualifikation der eingesetzten Mitarbeiter.

Aufgrund unserer Erfahrung bei der Prüfung Ihrer Gesellschaft gehen wir auf Basis unserer derzeitigen **Prüfungsstundensätze** in Höhe von **Prüfungsassistenten € 120,00 (netto)**, **Prüfungsleiter € 150,00 (netto)** und für **Wirtschaftsprüfer € 195,00 (netto)** von nachfolgender Honorarschätzung aus. Wir weisen darauf hin, dass unsere Prüfungsstundensätze jährlich vom Verbandsrat überprüft und ggf. angepasst werden.

Auf der Grundlage unserer Erfahrung von Prüfungen vergleichbarer Wohnungsunternehmen schätzen wir das Gesamthonorar wie folgt ein:

Leistungen für die GWG Ingolstadt

Honorar in €
(netto)

- Prüfung Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2023 einschließlich der Prüfung nach § 53 HGrG für das Geschäftsjahr 2023
- Prüfung nach § 16 MaBV für das Geschäftsjahr 2023

Gesamthonorar (netto)

34.400,00

Im geschätzten Honorar sind die unter Punkt 3. beschriebenen Leistungen einschließlich hausinterner Bearbeitung, Qualitätskontrolle, den notwendigen Abstimmungsgesprächen, jeweils einem digitalen Original-Prüfungsbericht mit qualifizierter elektronischer Signatur (qeS) sowie einem digitalen Original-Testatexemplar (qeS) enthalten.

Sofern Sie Prüfungsberichte bzw. Testate in Papierform wünschen, berechnen wir Ihnen € 25,00 (netto) je Exemplar.

Darüber hinaus stellen wir Ihnen die Teilnahme an Gremiensitzungen zu oben genannten Stundensätzen, etwaige Reisekosten pauschal mit € 150,00 (netto) pro Tag und Prüfer sowie die jeweils gültige Umsatzsteuer in Rechnung. Die Zahlung des Honorars wird bei Rechnungsstellung nach Auslieferung der Prüfungsberichte fällig.

Wir werden unsere Anwesenheit vor Ort in Abstimmung mit Ihnen planen. Mit unserer Cloud und unseren IT-gestützten Prüfungssystemen sind wir darüber hinaus in der Lage, die Prüfung weitgehend über Remote-Zugriff durchzuführen.

Bei unserer Honorareinschätzung sind wir davon ausgegangen, dass uns bei Beginn der Prüfung ordnungsgemäß aufbereitete Unterlagen Ihrer Unternehmen vorgelegt werden.

Wir haben unsere Honorarkalkulation auf eine langfristige Geschäftsbeziehung mit Ihnen ausgerichtet. Bei Beauftragung für die Folgeprüfungen streben wir – unter Berücksichtigung der Geschäftstätigkeit der Gesellschaften – ein stabiles Zeitbudget an und würden – vorbehaltlich unvorhergesehener Umstände - lediglich die jährlich von unserem Verbandsrat angepassten Gebührensätze zugrunde legen.

Wir gehen gegenwärtig davon aus, dass unsere Honorarschätzung nicht überschritten wird. Sollte sich aufgrund unvorhergesehener Umstände Ihrerseits oder aufgrund wesentlicher Än-

derungen der Rahmenbedingungen eine erhebliche Erhöhung des von uns geschätzten Zeitrahmens ergeben, werden wir unser abzurechnendes Honorar nach unserem tatsächlichen Zeitaufwand bemessen. Sollte unser tatsächlicher Zeitaufwand geringer sein als in der Schätzung angenommen, werden wir entsprechende den geringeren zeitlichen Aufwand abrechnen.

6. Sonstige Modalitäten

Wir werden die vorstehend beschriebenen Tätigkeiten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns bzw. nach den berufsrechtlichen Normen von Wirtschaftsprüfungsgesellschaften ausführen.

Für die Durchführung dieses Auftrags und unsere Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die Bedingungen dieses Schreibens und die als **Anlage 3** beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 01.01.2017 maßgebend.

Wir gehen davon aus, dass wir zur rationelleren Gestaltung des innerbetrieblichen Ablaufs auftragsbezogene Informationen und Daten in elektronisch verwalteten Dateien speichern und auswerten dürfen.

Wir bedanken uns für das durch die Angebotsanforderung zum Ausdruck gebrachte Vertrauen.

Für Rückfragen stehen wir unter oben genannter Telefonnummer gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße



Anita Bernt
Wirtschaftsprüferin
Steuerberaterin



Martin Unterrainer
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater

Anlagen



Auszug aus dem Berufsregister nach § 40a Absatz 1 Satz 3 WPO

Der VdW Bayern Verband Bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V. Gesetzlicher Prüfungsverband ist als gesetzlicher Abschlussprüfer nach § 40a Abs. 1 Satz 1 WPO in das Berufsregister der Wirtschaftsprüferkammer eingetragen.

Berlin, den 17. Juni 2016

WP/StB Dipl.-Kfm. Joachim Riese
Vorsitzender der Kommission für Qualitätskontrolle



Die Versicherergemeinschaft
für Steuerberater und
Wirtschaftsprüfer

VSW | Dotzheimer Straße 23 | 65185 Wiesbaden | Germany

Verband
Bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.
Stollbergstr. 7
80539 München

TELEFON +49 611 39606-0
FAX +49 611 39606-68
E-MAIL info@v-s-w.de
ANSPRECHPARTNER Herr Blauth

DURCHWAHL +49 611 39606-32

06.12.2022 – wag

Kunden-Nr.: 1000893

Policen-Nr.: 5308/1

**Verband
Bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.
Stollbergstr. 7
80539 München**

Versicherungsbestätigung gemäß § 63a Absatz 2 GenG

Aufgrund des mit vorgenanntem Versicherungsnehmer abgeschlossenen Versicherungsvertrages erstreckt sich der Versicherungsschutz auf die Tätigkeit als Genossenschaftlicher Prüfungsverband unter Zugrundelegung der für Wirtschaftsprüfer und Steuerberater maßgebenden Versicherungsbedingungen und Risikobeschreibung.

Versicherte Eigenschaft: Genossenschaftlicher Prüfungsverband

Versichertes Risiko: Vermögensschäden

Vertragsänderungen: ab dem 01.01.2023

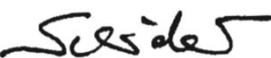
Versicherungssumme: 12.000.000 €

Vertragsbeginn: 01.01.1947, 00:00 Uhr

Der Vertrag verlängert sich von Jahr zu Jahr, wenn er nicht spätestens drei Monate vor dem jeweiligen Ablauf gekündigt wird.

Diese Versicherungsbestätigung dient zu Informationszwecken und überträgt keine Rechte an den Besitzer dieser Bestätigung. Der Deckungsschutz der genannten Haftpflichtversicherungen wird durch diese Bestätigung weder ergänzt noch erweitert oder geändert.

Für die beteiligten Versicherer:
Allianz Versicherungs-AG

i. V. 

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtet werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtllichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsaufwertigungen. Weitere Auswertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.



Tagesordnungspunkt 9

Verschiedenes

Antrag:

Kein Antrag

Sachvortrag:

Bis zum Zeitpunkt des Versandes lagen keine weiteren Themen vor.