



**Auszug Öffentlicher Teil
Protokoll der Aufsichtsratssitzung
Nr. 6/2015 vom 16.12.2015 um 16:00 Uhr
im Nebenraum des NH-Hotel Ambassador
85055 Ingolstadt, Goethestraße 153**

An der Sitzung nahmen teil:

a) als Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Oberbürgermeister Dr. Christian Lösel Vorsitzender
Herr Bürgermeister Albert Wittmann 1. stv. Vorsitzender
Herr Stadtrat Johann Stachel 2. stv. Vorsitzender
Frau Stadträtin Brigitte Fuchs
Frau Stadträtin Christina Hofmann
Herr Hauptabteilungsleiter der AUDI-AG Werner Neuhold
Herr Sparkassenvorstand Dieter Seehofer
Herr Steuerberater Franz Eisenmann
Herr Stadtrat Thomas Thöne bis 17:40 Uhr (TOP 5 c) anwesend
Frau Stadträtin Petra Kleine entschuldigt

b) Beraterin des Aufsichtsrates

Frau Stadtbaurätin Renate Preßlein-Lehle entschuldigt

c) seitens des Kommunalen Beteiligungsmanagements (BTM)

Frau Silvia Reimann
Frau Marie-Luise Schneider

d) Regierung von Oberbayern

Herr Ltd. Baudirektor Roman Dienersberger

e) Vorstand Mieterbeirat

Herr Günter Schmid (Vorsitzender)
Herr Manfred Wittek (Stellv. Vorsitzender)
Frau Gertrud Wagner (Schriftführerin)

f) seitens der Geschäftsleitung

Herr Peter Karmann Geschäftsführer
Herr Reinhard Hiemer Abteilungsleiter Rechnungswesen, Prokurist
Herr Alexander Bendzko Abteilungsleiter Technik, Prokurist
Frau Kerstin Geist Assistentin der Geschäftsleitung



Herr Axel Ritter
Herr Stefan Rochholz
Frau Laura Kaleta

Abteilungsleiter Hausverwaltung
Leiter der Rechtsabteilung / EDV
Auszubildende zzt. in der GL

g) Protokollführung
Frau Anke Borges

Der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Oberbürgermeister Dr. Christian Lösel eröffnete die Aufsichtsratssitzung um 16:00 Uhr und begrüßte alle Sitzungsteilnehmer.

Der Aufsichtsratsvorsitzende stellte sodann fest, dass zur heutigen Sitzung form- und fristgerecht geladen wurde. Der Aufsichtsrat war beschlussfähig und mit der Tagesordnung bestand Einverständnis.

Tagesordnung:

I. Öffentlicher Teil

Tagesordnungspunkt 1

Bericht des Geschäftsführers zu

- Verlauf des Geschäftsjahres 2015 und Vorschau auf das Geschäftsjahr 2016
- Aktuelle Bau- und Planungstätigkeit
- Jahresterminplanung 2016

Tagesordnungspunkt 2

Bericht des Leiters des Sachgebiets 35 „Wohnungswesen“, Herrn Ltd. Baudirektor Roman Dienersberger von der Regierung von Oberbayern, zur Fördersituation des Freistaates Bayern für 2016

Tagesordnungspunkt 3

Gemeinsame Sitzung mit der Vorstandschaft des Mieterbeirates

Sitzungsverlauf:

I. Öffentlicher Teil

Tagesordnungspunkt 1

Bericht des Geschäftsführers zu

- Verlauf des Geschäftsjahres 2015 und Vorschau auf das Geschäftsjahr 2016
- Aktuelle Bau- und Planungstätigkeit
- Jahresterminplanung 2016



Der Aufsichtsratsvorsitzende übertrug hierzu das Wort an den Geschäftsführer. Herr Karmann stellte eingangs fest, dass das zu Ende gehende Geschäftsjahr 2015 wiederum ein erfolgreiches Jahr für die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft darstelle. Dazu sprach er seinen Dank an alle Beteiligten, insbesondere an die Aufsichtsräte und die Fachberaterin, Frau Stadtbaurätin Preßlein-Lehle, aus.

Er erinnerte an den Beginn des Geschäftsjahres 2015 mit dem Investitionsziel, insgesamt 600 neue Wohnungen zu errichten. Diese Vorgabe war während des Jahres mehrmals erhöht und schließlich mit dem Sonderbauprogramm Ingolstadt 2020 auf 1.600 Mietwohnungen festgelegt worden. Der Geschäftsführer unterstrich die Notwendigkeit zum Wohnungsneubau auch dadurch, dass nicht nur die hohen Zuzugsraten nach Ingolstadt sondern vor allem die äußerst niedrigen Kündigungszahlen eine deutliche Ausweitung des gesellschaftseigenen, preisgünstigen Mietwohnungsbestandes erforderlich machen.

Als wesentliche Aufgabe für das kommende Geschäftsjahr 2016 nannte Herr Karmann den Erwerb von Wohnbaugrundstücken durch die Gesellschaft. Wesentlich sei, so ergänzte er seine Ausführungen, dass möglichst schnell Baureife erzielt werden müsse. Dazu bat er alle Anwesenden um wohlwollende Unterstützung.

Der Geschäftsführer stellte sodann anhand der Sitzungsunterlagen die einzelnen Baumaßnahmen vor und berichtete über den jeweiligen Projektstand. Auf insgesamt 16 Baustellen werden in den Jahren bis einschließlich 2020 im Rahmen des Planungsblocks I zunächst 868 Mietwohnungen und als Sonderbauprogramm 2020 (Planungsblock II) weitere 800 Mietwohnungen entstehen.

Abschließend gab er die Terminplanung für 2016 bekannt und verwies in diesem Zusammenhang auf die geänderten Anfangszeiten bei den Aufsichtsratssitzungen. Diese werden wunschgemäß künftig bereits um 08:30 Uhr beginnen.

Der Aufsichtsrat nahm sodann den Bericht des Geschäftsführers einstimmig zur Kenntnis.

Tagesordnungspunkt 2

Bericht des Leiters des Sachgebiets 35 „Wohnungswesen“, Herrn Baudirektor Roman Dienersberger von der Regierung von Oberbayern, zur Fördersituation des Freistaates Bayern für 2016

Einleitend berichtete der Geschäftsführer über die herausragende Fördermittelzuweisung des Freistaates Bayern für bereits laufende Wohnungsbauprojekte der Gesellschaft. Geplant ist im Zusammenhang mit dem vorgenannten Bauprogramm von rund 1.668 Wohnungen, zu den ohnehin schon beantragten 190 Mietwohnungen an der Peisserstraße für weitere 1.171 Wohnungen die Einkommensorientierte Förderung zu beantragen. Aufgrund einer überschlägigen Ermittlung würde dies ein Förderkontingent von rund Euro 139,4 Mio. beanspruchen, wovon rund Euro 18,1 Mio. Zuschüsse und rund Euro 121,3 Mio. zinsverbilligte Darlehen darstellen.

Hierzu bat der Geschäftsführer den Leiter der Bewilligungsstelle für das Sachgebiet Wohnungswesen bei der Regierung von Oberbayern um großzügige Unterstützung.

Herr Ltd. Baudirektor Roman Dienersberger bedankte sich sodann für die Einladung zur Teilnahme an der Aufsichtsratssitzung und berichtete über die Förderaktivitäten des Freistaates Bayern. Zunächst bestätigte er die Förderbereitschaft zugunsten der Ingolstädter Wohnbauprojekte und verwies erneut auf das geförderte Bauvorhaben der Gesellschaft an der Peisserstraße als die größte Fördermaßnahme des Freistaates seit der Nachkriegszeit.

Sodann berichtete er von den Turbulenzen des zu Ende gehenden Jahres 2015 mit der unvergleichlichen Herausforderung durch den nicht endenden Flüchtlingsstrom. Als Reaktion des Frei-



staates Bayern auf den erkennbaren Nachfragedruck nach preisgünstigem Wohnraum stellte Herr Dienersberger die Eckpunkte des „Wohnungspakts Bayern“ vor. In drei Säulen, und zwar als

- staatliches Sofortprogramm
- Kommunales Förderprogramm und mit der deutlich verbesserten
- staatlichen Wohnungsbauförderung

soll es gelingen, bis zum Jahr 2019 insgesamt 28.000 neue staatliche und staatlich geförderte Mietwohnungen in Bayern zu errichten. Dafür wird der Freistaat Bayern insgesamt Euro 2,6 Mrd. zur Verfügung stellen.

Speziell auf die Ingolstädter Situation bezogen verwies Herr Dienersberger auf die verbesserte Zuschussgewährung sowie auf die durchschnittliche Förderquote von mehr als 50 % aus dem anfallenden, Vorhaben bezogenen Gesamtkosten.

In der anschließenden Diskussion bedankte sich der Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Oberbürgermeister Dr. Lösel für die Ausführungen und die sehr positiven Fördersignale des Freistaates Bayern für Ingolstadt. Er verwies auf das weiterhin starke Anwachsen der Ingolstädter Einwohnerzahlen und den dringenden Bedarf nach preisgünstigem Wohnraum vor dem Hintergrund eines äußerst angespannten Grundstücksmarktes. Dazu bat er Herrn Dienersberger um Unterstützung für Erleichterungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sowie bei der Lockerung von Vergabevorschriften hinsichtlich der Übertragung von kommunalen Grundstücken bzw. kommunalen Aufgaben an nicht Inhousefähige Beteiligungsunternehmen wie z. B. die Ingolstädter Wohnungsbau-gesellschaft.

Abschließend bat der Aufsichtsratsvorsitzende den Vertreter der Regierung von Oberbayern auch künftig um wohlwollende Unterstützung und Begleitung der Ingolstädter Wohnbauprojekte.

Der Aufsichtsrat nahm sodann den Bericht des Herrn Lt. Baudirektor Dienersberger einstimmig zur Kenntnis.

Tagesordnungspunkt 3

Gemeinsame Sitzung mit der Vorstandschaft des Mieterbeirates

Der Aufsichtsratsvorsitzende begrüßte hierzu die Vorstandschaft des Mieterbeirates und bedankte sich für die umfangreiche ehrenamtliche Tätigkeit und die engagierte Zusammenarbeit mit der Wohnungsbaugesellschaft zum Wohle aller Mieter.

Der Mieterbeiratsvorsitzende Herr Günter Schmid nahm sodann gerne die Gelegenheit wahr, vor dem Aufsichtsrat über die wesentlichen Themen aus den monatlichen Sitzungen zu berichten.

Dabei bat Herr Schmid den Aufsichtsrat konkret um Unterstützung bei folgenden Anliegen:

EOF-Härtefallregelung

Hier ergeben sich immer wieder unangemessene Härtefälle, und zwar immer dann, wenn ein Ehepartner verstirbt und aufgrund der Überschreitung der Einkommensgrenzen bei der hinterbliebenen Person die Voraussetzungen für die Gewährung einer Zusatzförderung nach EOF wegfallen.

In der anschließenden Diskussion bat Herr Dienersberger zu prüfen, ob in solchen Einzelfällen Wohngeld beantragt werden kann. Ergänzend wurde vorgeschlagen zu prüfen, ob möglicherweise über Stiftungen kurzfristige finanzielle Engpässe überbrückt werden könnten. Hierzu wird sich die Geschäftsleitung informieren und entsprechend berichten.



Unterbringung von wohnberechtigten Flüchtlingen

Hierzu bittet der Mieterbeirat den Aufsichtsratsvorsitzenden um Bestätigung, dass aufgrund der dringenden Problematik bei der Unterbringung wohnberechtigter Flüchtlinge keine Zwangszuweisungen bzw. –kündigungen im Wohnungsbestand ausgesprochen werden.

Diese Aussage bestätigte der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Oberbürgermeister Dr. Lösel vor dem Gremium.

Neubauprogramm bis 2020

Der Mieterbeirat unterstützt die Bestrebungen der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft und der politischen Stadtspitze in der deutlichen Ausweitung des Wohnraumangebotes. Der Mieterbeirat legt besonderen Wert darauf, dass ein großer Anteil an preisgünstigen Wohnungen errichtet wird, der einkommensschwächeren Haushalten angeboten werden kann.

Der Geschäftsführer Herr Karmann verwies auf seine Ausführungen und bekräftigte die Absicht des Unternehmens, dass von den insgesamt 1.668 noch zu errichtenden Wohnungen bei mehr als 1.300 Wohnungen die staatliche Wohnungsbauförderung beantragt wurde bzw. werden wird.

Taubenproblematik

Der Mieterbeirat bittet die Stadt Ingolstadt, im Rahmen der Eindämmung der Taubenpopulation die vor Jahren bereits erfolgte Zusage, ein Taubenhaus auf öffentlichem Grund aufzustellen, auch umzusetzen.

Sowohl der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Oberbürgermeister Dr. Lösel als auch Herr Bürgermeister Wittmann berichteten von eigenen Beobachtungen und negativen Erfahrungen bei der Bekämpfung der Taubenplage und gaben wenig Hoffnung auf Lösung des Problems.

Weiterführung des eigenen Instandhaltungskostenrahmens für die Mieterbeiräte

Der Mieterbeiratsvorsitzende berichtete von positiven Ergebnissen bei der Verwendung des zunächst probeweise zur Verfügung gestellten Instandhaltungsetats in Höhe von Euro 85.000. Er plädierte an den Aufsichtsrat, dem Mieterbeirat diesen Kostenrahmen auch weiterhin zu genehmigen.

Hierzu erteilte der Aufsichtsrat einstimmig seine Zustimmung.

In diesem Zusammenhang erkundigte sich der Aufsichtsratsvorsitzende nach gesellschaftsinternen Unterschriftenregelungen bezüglich der Höhe von Auftragsvergabegrenzen. Hierzu wird die Geschäftsleitung eine entsprechende Aufstellung vorlegen.

Nachdem keine Ergänzungen gewünscht wurden, sprach der Aufsichtsratsvorsitzende persönlich und im Namen aller Gremiumsmitglieder seinen herzlichen Dank für die ehrenamtliche Tätigkeit der Mieterbeiräte zum Wohle aller Mieter aus.

Der Aufsichtsratsvorsitzende beendete sodann den öffentlichen Teil der Aufsichtsratssitzung.