

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0146/25</b> öffentlich	Referat	
	Beteiligung	Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH
	Kostenstelle (UA)	
	Geschäftsführer	Bendzko, Alexander
	Telefon	+49 841 9537 200
	Telefax	+49 841 9537 290
	E-Mail	alexander.bendzko@gemeinnuetzige.de
Datum	10.03.2025	

<b>Gremium</b>	<b>Sitzung am</b>	<b>Beschlussqualität</b>
Stadtrat	10.04.2025	Bekanntgabe

### **Beratungsgegenstand**

Einrichtung eines Wohnheims für Auszubildende  
-Prüfantrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 11.04.2024-  
Stellungnahme der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH  
(Referentin: Bürgermeisterin Dr. Deneke-Stoll)

### **Bekanntgabe:**

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme der GWG zur Kenntnis.

gez.

Dr. Dorothea Deneke-Stoll  
Bürgermeisterin  
Vorsitzende des Aufsichtsrats der  
Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Entstehen Kosten:**             ja                     nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelfverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt: <input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von            Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von            Euro müssen zum Haushalt 20            wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

**Kurzvortrag:**

Stellungnahme der GWG:

Die SPD-Stadtratsfraktion hat einen Prüfantrag gestellt, mit der Bitte zu überprüfen, wie ein Wohnheim für Auszubildende in Ingolstadt realisiert werden könnte. Dabei soll auch untersucht werden, wie die Betreuung von Unter-18-Jährigen erfolgen könnte und welche Fördermöglichkeiten sowie geeignete Standorte es gäbe.

**Fördermöglichkeiten:**

Der Freistaat Bayern hat zu Beginn letzten Jahres eine neue Förderung für die Errichtung von Wohnraum für Auszubildende (AzubiR 2024 – Richtlinie für die Förderung von Wohnraum für Auszubildende) beschlossen. Diese Förderung umfasst Baumaßnahmen für Neubauten, den Ersterwerb von Wohnraum, Erweiterungen (Anbau, Aufstockung) bestehender Gebäude sowie umfassende energetische Modernisierungen von Gebäuden, die bereits als Wohnraum für Auszubildende genutzt werden (Mindestnutzungsdauer 25 Jahre).

Die Zuwendung in Form eines staatlichen Baudarlebens beträgt 45.000 € je Wohnplatz (Einzelzimmer) bzw. 26.000 € je Wohnplatz (Doppelzimmer). Bei rollstuhlgerechten Wohnplätzen kann der Förderbetrag um bis zu 15.000 € je Wohnplatz erhöht werden.

Das Baudarlehen kann um bis zu:

- 30 Prozent für erforderliche Hoch-/Tiefgaragen
  - 5 Prozent für nachhaltige ökologische Maßnahmen
- erhöht werden.

Der Zinssatz des Baudarlehens beträgt 7 Prozent, wird jedoch für die Zeit der bestimmungsgemäßen Verwendung des Wohnraumes auf null ermäßigt. Die Tilgung wird ausgesetzt und für jedes volle Kalenderjahr mit bestimmungsgemäßer Verwendung des Wohnraums wird ein Kapitalnachlass in Höhe von 4 Prozent gewährt (Bindung somit 25 Jahre bis zur vollständigen Tilgung des Darlehens). Somit ist das Darlehen, sofern die Förderbestimmungen eingehalten werden, als Zuschuss zu betrachten.

Eine Kumulierung mit Zuwendungen von Kommunen, Förderprogrammen des Bundes, Zuschüssen/Krediten der Kreditanstalt für Wiederaufbau oder des Förderinstituts BayernLabo ist nicht ausgeschlossen.

Die Leerraummonatsmiete darf 280 €/160 € (Einzel-/Doppelzimmerplatz) nicht überschreiten. Für die Möblierung ist ein Zuschlag von 16 € je Wohnplatz möglich. Hinzu kommen die Umlage der allgemeinen mietrechtlich zulässigen Nebenkosten sowie erforderliche Betreuungskosten (bei Unter-18-Jährigen) und Verpflegungskosten.

Die geförderten Wohnplätze dürfen für die Dauer von 25 Jahren nur Auszubildenden überlassen werden, wobei bei Bedarf bis zu 20 Prozent durch bedürftige Studierende an staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschulen genutzt werden können.

Der Bund hatte für die Jahre 2019 bis 2022 ein Förderprogramm aufgelegt, das ähnlich wie die Förderung des Freistaates Bayern der Bereitstellung von Wohnplätzen für Auszubildende diente. Hier betrug die Förderhöhe je Wohnplatz bis zu 20.000 € und die Mindestlaufzeit 20 Jahre. Obwohl diese Förderung bereits ausgelaufen ist, gibt es nach Rücksprache mit der Agentur für Arbeit (Bereich Jugendwohnheimförderung) eventuell noch verfügbare Fördermittel. Eine Kumulierung mit weiteren Fördermitteln ist auch hier nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Agentur für Arbeit hat inzwischen mehrmals eine Rückfrage bezüglich der Realisierung eines Projektes in Ingolstadt gestellt. Hier scheint weiterhin Interesse an einer Zusammenarbeit zu bestehen.

#### **Standort:**

Bei beiden Förderungen (Freistaat Bayern oder Bund) ist die Standortwahl ein wichtiger Gesichtspunkt für die Gewährung von Fördermitteln. Der Standort soll innerörtlich liegen und hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) verkehrsgünstig angeschlossen sein. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig Vorhaben gefördert werden, bei denen vorhandene Bausubstanz genutzt wird, auf brachliegenden, ehemals baulich genutzten Flächen oder im Rahmen einer angemessenen Verdichtung oder Ergänzung bestehender Siedlungsgebiete neu gebaut wird.

Als möglicher Standort für die Wohnform kommt unserer Meinung nach die Innenstadt bzw. der Bereich des Hauptbahnhofes in Frage, da hier eine sehr gute Erschließung durch den ÖPNV vorhanden ist.

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH (im Folgenden als „GWG“ bezeichnet) verfügt über ein Grundstück im Bereich des Hauptbahnhofes, das bisher für eine Nutzung als Bürofläche vorgesehen war. Aufgrund der derzeit geringeren Nachfrage nach Gewerbeflächen wurde das angedachte Projekt vorerst zurückgestellt. Hier könnten wir uns eine Realisierung von benötigten Gemeinbedarfsflächen (z.B. Stadtteilzentrum) in Verbindung mit Wohnraum für Auszubildende vorstellen. Weitere Standortmöglichkeiten für das Auszubildendenwohnen sollten durch das Stadtplanungsamt eruiert werden.

#### **Betreiber:**

Die derzeit vorhandenen Fördermöglichkeiten lassen eine wirtschaftlich vernünftige Umsetzung erwarten. Fördergeldempfänger kann der Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigte oder Erwerber sein. Neben gemeinnützigen Organisationen können auch kommunale Unternehmen Fördergeldempfänger sein.

Die bei der Aufnahme von Unter-18-Jährigen notwendige Betreuung durch geeignetes Personal könnte von der GWG nicht übernommen werden. Die Förderungen würden, nach unserem Kenntnisstand, einen Zusammenschluss von Betreuung und Eigentümer zulassen, soweit sich eine geeignete Organisation (z.B. Caritas, Kolping Akademie usw.) findet.

Auch eine Betreuung durch die Stadt (wie in München durch das AzubiWerk München im Zusammenschluss der Stadt München, des Kreisjugendringes München-Stadt und der DGB-Jugend München) wäre möglich.

#### **Bedarf:**

Bezüglich des Bedarfs für Azubi-Wohnheime in Ingolstadt wurde zwischenzeitlich von der IFG eine Befragung von regionalen Ausbildungsbetrieben und deren Auszubildenden vorgenommen. Das Ergebnis der Abfrage ist in der Anlage enthalten.

Nach dieser Befragung besteht ein Bedarf an Wohnplätzen. Auch einige Firmen haben ihre Bereitschaft bekundet, sich auch finanziell an einer Umsetzung zu beteiligen.

#### **Zusammenfassung GWG:**

Die GWG befindet sich bereits mit der Kolping-Akademie Ingolstadt als möglicher Betreiberin eines Wohnheimes in Verhandlungen. Es wird eruiert, ob sich die Errichtung eines Azubi-Wohnheimes durch die Kolping-Akademie wirtschaftlich darstellen lässt.

Die GWG würde eine Umsetzung durch die Kolping Akademie befürworten, da es sich hierbei um das Kerngeschäft von Kolping handelt. Eine Umsetzung durch die GWG ist nicht angedacht, da die Kernkompetenz der GWG im Wohnungsbau liegt. Eine Betreuung Unter-18-Jähriger kann, wie bereits ausgeführt, durch die GWG nicht erfolgen.

Anlage

Ergebnis der Bedarfsermittlung Azubi-Wohnen Ingolstadt