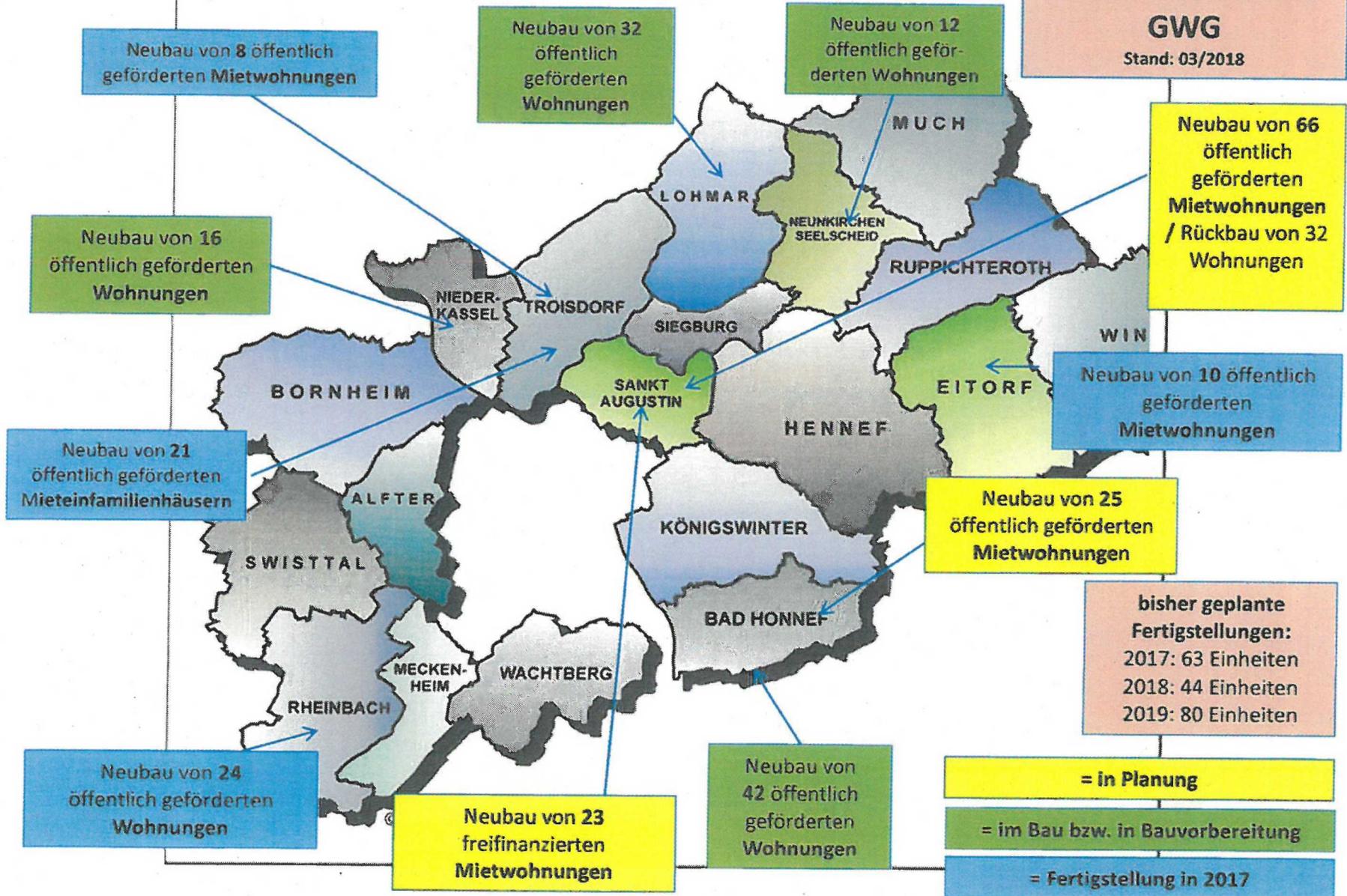


Städte und Gemeinden im Rhein-Sieg-Kreis

Neubau – Planungen und Aktivitäten der GWG
Stand: 03/2018



Geschäftspolitische Ausrichtung der GWG gemäß Gesellschaftsvertrag

Grundsätze

Praktizierte Umsetzung

a) Gesellschaftszweck

Eine sichere und sozial verantwortbare
Wohnungsversorgung der breiten Schichten der
Bevölkerung



Die Gesellschaft dient dem Gesellschaftszweck vorrangig durch Bewirtschaftung und Bau von Mietwohnungen/-häuser zur Unterbringung von Älteren, Menschen mit Behinderungen, Kinderreichen oder Personen, welche sich generell durch eine z.B. schwierige Einkommenssituation auf dem Wohnungsmarkt schwer behaupten können, auch in Kooperation mit sozialen Trägerschaften.

b) Aufgaben

Die Errichtung und Bewirtschaftung von öffentlich
geförderten Mietwohnbauten
Die Errichtung und Bewirtschaftung von freifinanzierten
preiswerten Mietwohnbauten
Die Errichtung von Eigenheimen und
Eigentumswohnungen



Der Fokus richtet sich derzeit in der Hauptsache auf die nachhaltige Bewirtschaftung und den Bau öffentlich geförderten Mietwohnraumes. Sofern dies an den Projektstandorten nicht möglich sein sollte, erfolgt die Projektierung freifinanziert zu angemessenem Mietzins. Die Planung des Geschosswohnungsbaus erfolgt grundsätzlich barrierefrei, soweit technisch und wirtschaftlich möglich, um ein breites Spektrum an Wohnungssuchenden anzusprechen. Das Bauträgergeschäft erfolgt zugunsten der Schaffung von in öffentlicher Hand befindlichem Wohnraum zurzeit nicht.

c) Zielsetzung

Angemessene Preisbildung bei Mietwohnungsbauten
Angemessene Preisbildung bei Eigentumsmaßnahmen



Die Preisbildung von öffentlich geförderten Mietwohnbauten richtet sich nach der bewilligten Höchstmiere. Bei freifinanzierten Objekten errechnet sich der zu erhebende Mietzins aus der zu erstellenden Wirtschaftlichkeitsberechnung in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung mit angemessener Eigenkapitalverzinsung. Bei aus der Bindung fallenden Bestandswohnungen werden sozialverträgliche und angemessene Mieten erhoben bzw. beibehalten. Bei Eigentumsmaßnahmen richtet sich die Kaufpreisbildung nach den Erstellungskosten unter Einbeziehung eines angemessenen Risiko- bzw. Gewinnaufschlages.

d) Wirtschaftlichkeit

Kostendeckende Preisbildung, angemessene
Eigenkapitalverzinsung, Bildung ausreichender Rücklagen
Berücksichtigung einer Gesamrentabilität des
Unternehmens, Ausschluss steuerlicher Nachteile



In allen Betätigungsfeldern der Gesellschaft sind die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit, Angemessenheit und Nachhaltigkeit zu beachten und zu wahren.

Geschäftspolitische Ausrichtung der GWG gemäß Gesellschaftsvertrag

Praxisbeispiele für die Umsetzung:



Enge Zusammenarbeit mit Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises hinsichtlich der Grundstücksbeschaffung sowie einer bedarfsgerechten Planung für eigene Bauvorhaben,

Rückbau und Nachverdichtung auf gesellschaftseigenen Grundstücken und Teilnahmen an Investorenwettbewerben,

Ankauf von schlüsselfertigen öffentlich geförderten Mietwohnungen im Rahmen von Investorenprojekten,

Beibehaltung der Belegungsmöglichkeiten durch die Kommunen bei aus der Bindung fallenden Mietobjekten sowie eines sozialverträglichen Mietniveaus,

Kooperation mit sozialen Trägern,

nachhaltige Bestandspflege zur Sicherung der fortlaufenden Vermietbarkeit,

Maßnahmen zur Einsparung von Energie und Einsatz neuer umweltschonender Technologien im Neubau und im Bestand,

Maßnahmen zur Verbesserung von Verkehr & Mobilität im Gebäudebestand und öffentlichem Raum, Quartiersmanagement,

Einbindung externer Fachunternehmen, z.B. Generalunternehmer, Architekten- und Ingenieurbüros, zur Bewältigung temporärer personeller Überbelastung,

sozialverträgliche Durchmischung von Wohnquartieren mit öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnbauten zur Vermeidung von Ghettobildungen,

Planung unterschiedlicher Wohnungsgrößen zur Nutzungsdurchmischung in Wohnbauten, auch als Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderungen, Senioren, etc..

GESELLSCHAFTER

	€	%
Kreisholding Rhein-Sieg	818.400,00 €	61,8664
Stadt Lohmar	107.400,00 €	8,1188
Stadt Rheinbach	107.100,00 €	8,0862
Gemeinde Ellorf	57.300,00 €	4,3316
Stadt Niederkassel	51.150,00 €	3,8887
Gemeinde Wündelack	33.750,00 €	2,5513
Stadt Bad Honnef	31.750,00 €	2,4001
Stadt Hennef	30.700,00 €	2,3207
Stadt Sankt Augustin	30.200,00 €	2,2829
Stadt Königswinter	26.850,00 €	2,0297
Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid	15.900,00 €	1,2020
Gemeinde Much	7.200,00 €	0,5443
Gemeinde Ruppichteroth	5.150,00 €	0,3893
	1.322.850,00 €	100,0000



Bestand Wohn- und Gewerbeeinheiten

Stand: 2017, 2. Halbjahr

	Anzahl WE	Anz. Gebäude	Anz. Garagen	Wohnfläche
Gesamtanzahl Alfier	8	1	0	577,68
Gesamtanzahl Bad Honnef	160	35	5	10.186,12
Gesamtanzahl Bonn	162	29	31	9.490,00
Gesamtanzahl Eitorf	223	52	7	13.845,77
Gesamtanzahl Hennef	231	54	45	16.942,09
Gesamtanzahl Königswinter	235	40	19	15.491,74
Gesamtanzahl Lohmar	81	11	46	6.618,47
Gesamtanzahl Much	51	11	4	3.711,46
Gesamtanzahl Neunkirchen-S.	9	2	1	507,00
Gesamtanzahl Niederkassel	244	59	7	14.768,56
Gesamtanzahl Rheinbech	123	16	3	8.151,73
Gesamtanzahl Ruppichteroth	28	10	0	1.661,58
Gesamtanzahl Sankt Augustin	994	208	284	68.827,42
Gesamtanzahl Stegburg	78	15	13	4.663,20
Gesamtanzahl Swisttal	31	4	1	1.675,00
Gesamtanzahl Troisdorf	149	48	23	11.927,53
Gesamtanzahl Windeck	78	35	0	5.311,70
Summe	2885	628	489	194.357,05

davon:

- 794 Wohnungen öffentlich gefördert
- 760 Wohnungen der BfMA, Bundesanstalt f. Immobilienaufgaben
- 1331 Wohnungen freifinanziert