

Presse Mappe

2016

SITZUNG
DES AUFSICHTSRATES
MITTWOCH
24.02.2016



INHALT

Tagesordnungspunkt 1

Bericht des Geschäftsführers zu

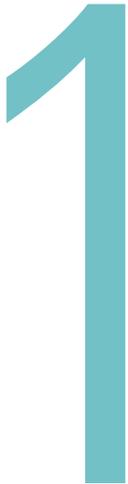
1. Statistische Werte, Berichte und Ergebnisse aus den Abteilungen zum Geschäftsjahr 2015.....	4
2. Aktuelle Bau- und Planungstätigkeit in 2016	14
3. Jahrestermplan 2016	34

TAGES
ORDNUNGS
PUNKT

1



BAUGENEHMIGUNGEN / BAUFERTIGSTELLUNGEN



Baugenehmigungen nach Kategorien in Ingolstadt zum 31.12.2015

Baugenehmigung für Wohnungen in	Anzahl	in %
Einfamilienhäuser	242	21,9 %
Zweifamilienhäuser	32	2,9 %
Mehrfamilienhäuser	508	46,0 %
Wohnheime	177	16,0 %
Umbau (neu durch Umbau)	141	12,8 %
Nichtwohngebäude (Mietwohnungen in Nichtwohngebäuden)	5	0,4 %
Gesamt in 2015	1.105	100,0 %

Baufertigstellungen nach Kategorien in Ingolstadt zum 31.12.2015

Baufertigstellungen für Wohnungen in	Anzahl	in %
Einfamilienhäuser	191	17,0 %
Zweifamilienhäuser	34	3,0 %
Mehrfamilienhäuser	474	42,2 %
Wohnheime	364	32,4 %
Umbau (neu durch Umbau)	58	5,2 %
Nichtwohngebäude (Mietwohnungen in Nichtwohngebäuden)	3	0,2 %
Gesamt in 2015	1.124	100,0 %

Der Bauüberhang beträgt zum Stichtag ca. 2.700 Wohnungen. Als Bauüberhang werden bereits genehmigte, aber noch nicht fertiggestellte Baumaßnahmen bezeichnet.

ANALYSE DER MIETINTERESSENTEN ZUM 31.12.2015



Übersicht aller vorgemerkten Antragsteller zum 31.12.2015

Bei der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft sind zum 31. Dezember 2015 insgesamt 3.178 Mietinteressenten vorgemerkt, davon besitzen 1.322 Interessenten einen Wohnberechtigungsschein (WBS), weitere 1.856 Wohnungsnachfrager, also rund 58 %, jedoch keinen Wohnberechtigungsschein.

Antragsteller	2011	2012	2013	2014	2015
mit WBS	1.096	1.136	1.172	1.149	1.322
ohne WBS	1.365	1.550	1.757	1.826	1.856
Gesamtanzahl jeweils zum 31.12.	2.461	2.686	2.929	2.975	3.178

Innerhalb der Gruppe der WBS-Inhaber kann zum 31.12.2015 folgende Differenzierung vorgenommen werden:

1.088 Mietinteressenten mit einem Einkommen nach § 9 WoFG

93 Mietinteressenten mit bis zu 30% über den Einkommensbeschränkungen nach § 9 WoFG

141 Mietinteressenten mit bis zu 60% über den Einkommensbeschränkungen nach § 9 WoFG

1.322 Mietinteressen, die zum 31.12.2015 m Besitz eines Wohnberechtigungsscheines sind

	Anzahl	Anteil
WBS nach § 9 WoFG	1.088	34,2 %
WBS nach § 9 WoFG + 30 %	93	2,9 %
WBS nach § 9 WoFG + 60 %	141	4,4 %
Zwischensumme	1.322	41,6 %
Interessenten ohne WBS	1.856	58,4 %
Gesamtzahl der Antragsteller	3.178	100,0 %

ANALYSE DER MIETINTERESSENTEN ZUM 31.12.2015



Mietinteressenten mit WBS nach Dringlichkeit zum 31.12.2015

Besondere Dringlichkeit wegen	419	31,7 %
bestehender Obdachlosigkeit / von Obdachlosigkeit bedroht	293	22,2 %
Scheidung / Trennung	126	9,5 %
Kurzfristig notwendige Wohnungswechsel aufgrund	226	17,1 %
bestehender Schwangerschaft	68	5,1 %
Behinderung	99	7,5 %
sonstiger Gründe	59	4,5 %
Übrige Wohnungssuchende	677	51,2 %
Summe der Wohnungsinteressenten zum 31.12.2015	1.322	100,0 %



ANALYSE DER MIETINTERESSENTEN ZUM 31.12.2015

1

Antragsteller mit WBS nach Altersstruktur und Familienstand zum 31.12.2015

bis 30 Jahre	351	26,6 %
Alleinstehende	149	11,3 %
Ehepaare / Lebensgemeinschaften	49	3,7 %
Familien	153	11,6 %
30 bis 59 Jahre	775	58,6 %
Alleinstehende	203	15,4 %
Ehepaare / Lebensgemeinschaften	88	6,7 %
Familien	484	36,6 %
ab 60 Jahre	196	14,8 %
Alleinstehende	95	7,2 %
Ehepaare / Lebensgemeinschaften	87	6,6 %
Familien	14	1,1 %
Summe der Wohnungsinteressenten zum 31.12.2015	1.322	100,0 %



ANALYSE DER MIETINTERESSENTEN ZUM 31.12.2015

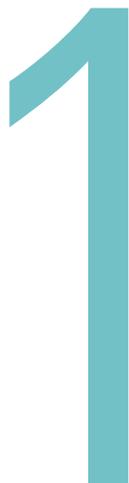
1

Wohnungssuchende mit WBS nach Zahlungsbereitschaft zum 31.12.2015

Warmmiete unter 500 €	221	16,8 %
bis 299 €	5	0,4 %
300 € - 399 €	21	1,6 %
400 € - 499 €	195	14,8 %
Warmmiete zwischen 500 € und 799 €	832	62,9 %
500 € - 599 €	287	21,7 %
600 € - 699 €	311	23,5 %
700 € - 799 €	234	17,7 %
Warmmiete über 800 €	269	20,3 %
800 € - 899 €	213	16,1 %
900 € - 999 €	33	2,5 %
ab 1.000 €	23	1,7 %
Summe Wohnungsinteressenten	1.322	100,0 %



WOHNUNGSKÜNDIGUNGEN ZUM 31.12.2015



Gegenüberstellung von Kündigungen und Wohnungsgesuchen nach Wohnungsgrößen zum 31.12.2015:

Größe	2015 Bestand - Anzahl Wohnungen	2015 Anzahl Kündigungen	2015 Anzahl Wohnungsgesuche
1 - 1,5 Zimmer	729	34	12
2 - 2,5 Zimmer	2.557	152	512
3 - 3,5 Zimmer	2.783	101	507
4 - 4,5 Zimmer	686	17	231
5 Zimmer und größer	57	3	60
gesamt	6.812	307	1.322



WOHNUNGSKÜNDIGUNGEN ZUM 31.12.2015



Kündigungsgründe im Vorjahresvergleich für den Zeitraum vom 01. Januar bis 31. Dezember 2015

Kündigungsgründe	2011	2012	2013	2014	2015
Private Gründe	111	101	105	111	103
regionale Gründe / Nähe zur Arbeit	60	54	58	47	69
familiäre Gründe	25	21	16	34	11
Erwerb von Wohneigentum	26	26	31	30	23
Wohnungsgröße	126	99	113	106	81
zu kleine Wohnung	86	71	81	70	50
Anmietung eines Hauses	0	1	0	0	1
zu große Wohnung	21	16	18	9	9
andere Wohnung bei GWG	19	11	14	27	21
Soziale Gründe	137	91	102	114	105
Alter / Tod	137	91	102	114	105
Negative Gründe	48	25	28	50	14
zu teuer	8	4	3	13	3
Umfeld	14	7	4	11	3
Räumung / fristlose Kündigung	26	14	21	26	8
Sonstige Gründe	2	8	2	1	4
unbekannt verzogen	2	5	1	1	3
Umbau der Wohnung	0	3	1	0	1
Gesamt jeweils zum 31.12.	424	324	350	382	307
Gesamtwohnungsbestand	6.570	6.588	6.662	6.816	6.812
Fluktuationsquote zum 31.12.	6,45 %	4,92 %	5,25 %	5,60 %	4,51 %

Die Zahl der Kündigungen ist in 2015 im Mehrjahresvergleich nochmals zurückgegangen. Die Fluktuationsquote ist auf einem historischen Wert von lediglich 4,51 %. Im Vergleich lag diese Quote 2012 für Bayern bei 6,5 % und im Bundesdurchschnitt bei 9,2 %.

WOHNUNGSKÜNDIGUNGEN ZUM 31.12.2015



Erläuterungen zu den Wohnungskündigungen in 2015

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015 erfolgte eine Wohnungskündigung bei insgesamt	307 Wechsel	100,0 %
davon fanden statt		
Umzüge innerhalb der GWG-Wohnungsbestandes	28 Wechsel	9,1 %
Wegzüge/Vertragskündigungen aus anderen Gründen	279 Wechsel	90,9 %

Rund 9 % der Kündigungen betreffen einen Wohnungswechsel innerhalb der Gesellschaft. Neben sozialen Gründen, hier ist wie auch bereits in den Vorjahren deutlich erkennbar, dass knapp 34 % (105 Wohnungswechsel) aus Altersgründen bzw. wegen Versterbens der Wohnungsmieter zu verzeichnen waren, erfolgten die Wohnungskündigungen hauptsächlich aus privaten Motiven (33,6 %) oder waren in einer unzureichenden Wohnungsgröße (26,4 %) begründet. Unverändert ist deshalb auch bei der Gesellschaft der Trend nach mehr Wohnraum und damit zu größeren Wohnungen feststellbar. Gleichzeitig hat die Zahl der Kündigungen aufgrund negativer Gründe von 50 Fällen im Vorjahr auf 14 Fälle (4,6 %) in 2015 am Deutlichsten abgenommen.

Im Rahmen der statistischen Erhebungen erfasst die Gesellschaft auch die Zahl der eingezogenen Personen nach ihrem Lebensalter.

Folgende Personengruppen haben in den vorgenannten 307 wiedervermieteten Wohnungen im Jahr 2015 ein neues Heim bei der Gesellschaft gefunden:

Erwachsene bis 28 Jahre	99 Personen	17,0 %
Erwachsene bis 60 Jahre	309 Personen	53,1 %
Erwachsene über 60 Jahre	50 Personen	8,6 %
Kinder bis 14 Jahre	101 Personen	17,4 %
Jugendliche bis 18 Jahre	23 Personen	3,9 %
Personen gesamt:	582 Personen	100,0 %

Mehr als 20 % aller neu hinzugezogenen Personen sind Kinder und Jugendliche unter 18 Jahre. Der Anteil der älteren Personen über 60 Jahren fällt mit 8,6 % eher gering aus. Insgesamt errechnet sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,90 Personen (Vorjahr 2,13 Personen).

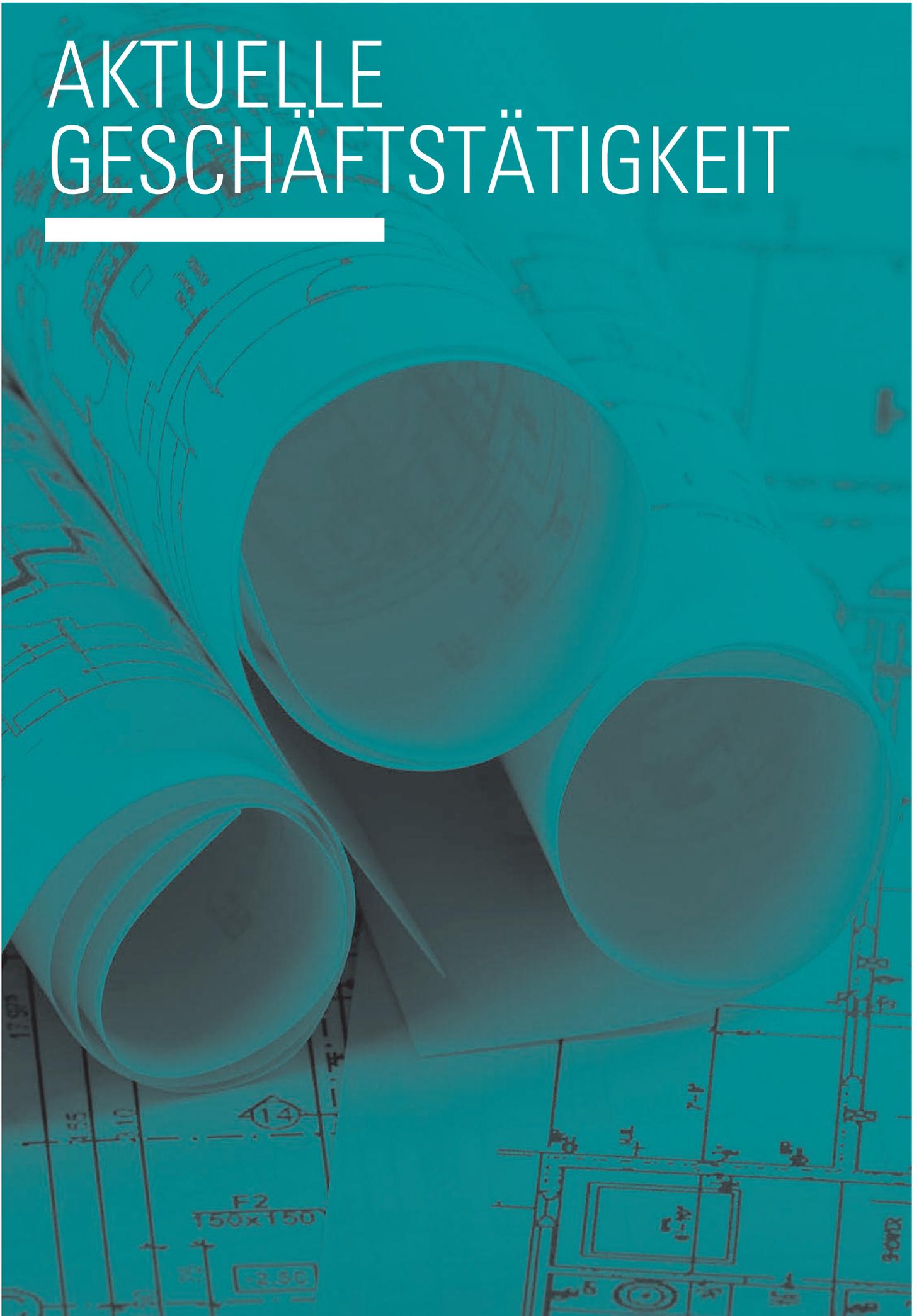
MIETKATEGORIEN ZUM 31.12.2015



Wohnungsbestand	Anzahl Wohnungen	davon gefördert	prozentualer Anteil	Ø Nettokaltmiete je qm Wohnfläche
1 Baujahre 1897 - 1979 preisfrei und öffentlich gefördert einfacher bis mittlerer Wohnwert	3.824	1.525	39,9 %	4,36 €
2 Baujahre 1980 - 2001 Neubau bzw. umfassende Modernisierung preisfrei und öffentlich gefördert mittlerer bis guter Wohnwert	2.043	1.429	69,9 %	5,40 €
Zwischensumme	5.867	2.954	50,3 %	
3 Baujahre 2000 - 2007 Einkommensorientierte Förderung, öffentlich gefördert und preisfrei Neubau bzw. Modernisierung in Neubauqualität	425	378	88,9 %	5,67 €
4 Baujahre ab 2008 Einkommensorientierte Förderung und preisfreier Mietwohnungsneubau	520	365	70,2 %	7,31 €
Gesamt	6.812	3.697	54,3 %	4,98 €



AKTUELLE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT



2. AKTUELLE BAU- UND PLANUNGSTÄTIGKEIT



- | | | | |
|---|--------------------------|----|-----------------------------------|
| 1 | Hinterangerstraße I. BA | 9 | Regensburger Straße |
| 2 | Hinterangerstraße II. BA | 10 | Hugo-Wolf-Straße |
| 3 | Peisserstraße I. BA | 11 | Fontanestraße |
| 4 | Peisserstraße II. BA | 12 | Südliche Ringstraße Hochhaus Nord |
| 5 | An der Donau V. BA | 13 | Südliche Ringstraße Hochhaus West |
| 6 | An der Donau VI. BA | 14 | Gustav-Mahler-Straße |
| 7 | Goethestraße X. BA | 15 | Stargarder Straße |
| 8 | Gustav-Adolf-Straße | | |

2. AKTUELLE BAU- UND PLANUNGSTÄTIGKEIT

Im Bau befindliche Neubaumaßnahmen:



1

Hinterangerstraße – II. Bauabschnitt

37 freifinanzierte Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten mit Tiefgarage

Kosten:	9.529.397 Euro
Wohnraummiete:	11,00 €/qm/mtl.
Gewerberaumiete:	13,00 €/qm/mtl.
voraussichtlicher Bezug:	2016



2. AKTUELLE BAU- UND PLANUNGSTÄTIGKEIT

Im Bau befindliche Neubaumaßnahmen:



2

Hinterangerstraße - III. Bauabschnitt 44 freifinanzierte Wohnungen mit Tiefgarage

Kosten:	10.765.214 Euro
Wohnraummiete:	11,00 €/qm/mtl.
vorussichtlicher Bezug:	2016



2. AKTUELLE BAU- UND PLANUNGSTÄTIGKEIT

Im Bau befindliche Neubaumaßnahmen:



3

Sofortprogramm 2013

Peisserstraße – 1. Bauabschnitt

110 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit mit Tiefgarage

Kosten:	23.573.141 Euro
Förderhöhe:	12.485.400 Euro
Wohnraummiete:	8,00 €/qm/mtl.
abzgl. max. Zusatzförderung:	3,40 €/qm/mtl.
voraussichtlicher Bezug:	2016



2. AKTUELLE BAU- UND PLANUNGSTÄTIGKEIT

Im Bau befindliche Neubaumaßnahmen:



4

Sofortprogramm 2013

Peisserstraße – 2. Bauabschnitt

80 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten mit Tiefgarage

Kosten:	17.323.518 Euro
Förderhöhe:	9.075.400 Euro
Zuschuss für die Unterbringung wohnberechtigter Flüchtlinge	198.200 Euro
Wohnraummierte:	8,50 €/qm/mtl.
abzgl. max. Zusatzförderung:	3,40 €/qm/mtl.
voraussichtlicher Bezug:	2017



2. AKTUELLE BAU- UND PLANUNGSTÄTIGKEIT

Im Bau befindliche Neubaumaßnahmen:



5

An der Donau V. Bauabschnitt

15 freifinanzierte Mietwohnungen

Kosten:

3.467.806 Euro

Miete:

11,00 € bis 12,00 €/m²/mtl.

Baubeginn:

2014

voraussichtlicher Bezug:

2016



2. AKTUELLE BAU- UND PLANUNGSTÄTIGKEIT

Im Bau befindliche Neubaumaßnahmen:



6

An der Donau VI. Bauabschnitt

55 freifinanzierte Mietwohnungen

Kosten:

14.170.000 Euro

Miete:

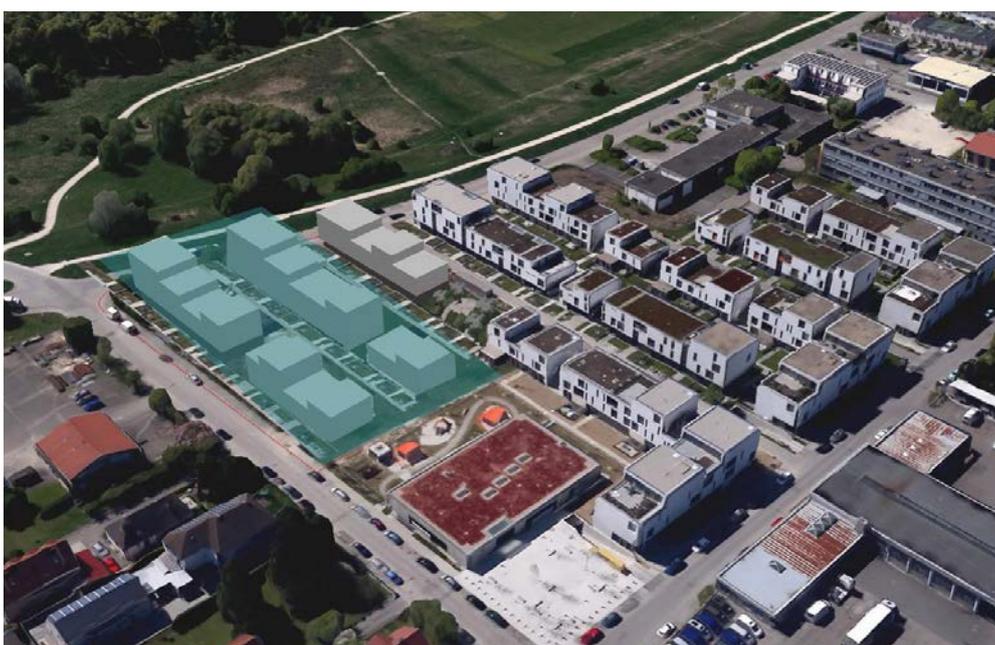
11,00 € bis 12,00 €/m²/mtl.

Baubeginn:

2015

vorussichtlicher Bezug:

2017



2. AKTUELLE BAU- UND PLANUNGSTÄTIGKEIT

In Planung befindliche Neubaumaßnahmen:



8

Gustav-Adolf-Straße

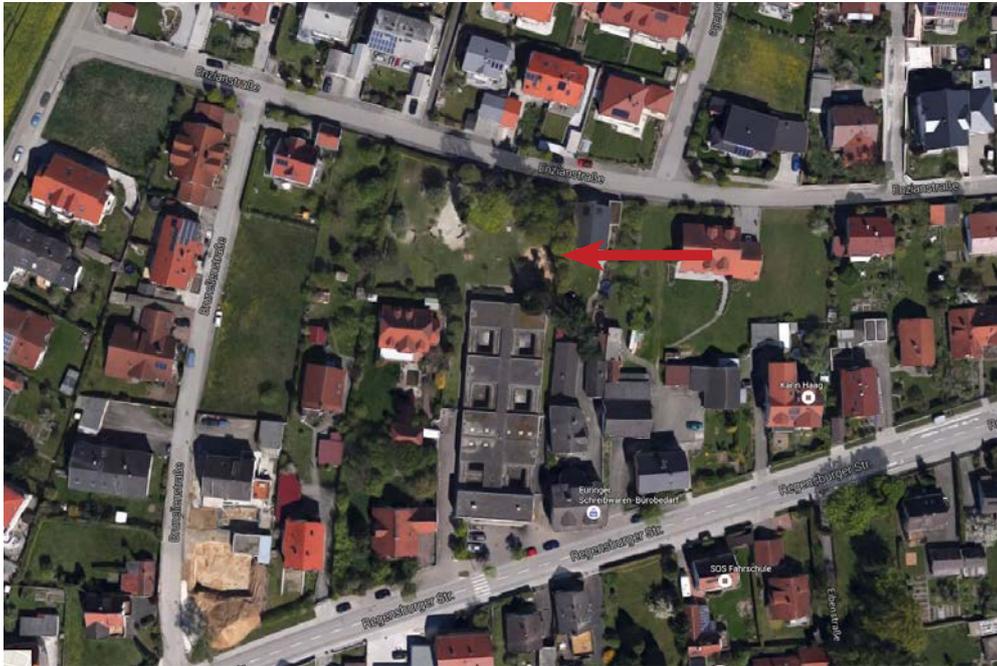
24 Wohnungen für unbegleitete minderjährige Flüchtlinge

Kosten:	6.517.000 Euro
Förderhöhe:	Beantragung in 2016
Zuschuss:	Beantragung in 2016
Wohnraummierte:	wird derzeit ermittelt
abzgl. max. Zusatzförderung:	wird derzeit ermittelt
voraussichtlicher Bezug:	2016



2. AKTUELLE BAU- UND PLANUNGSTÄTIGKEIT

In Planung befindliche Neubaumaßnahmen:



9

Regensburger Straße

8 Mietwohnungen samt Kindertagesstätte

Kosten:

Förderhöhe:

Zuschuss:

Wohnraummiete:

abzgl. max. Zusatzförderung:

voraussichtlicher Bezug:

5.000.000 Euro

Beantragung in 2016

Beantragung in 2016

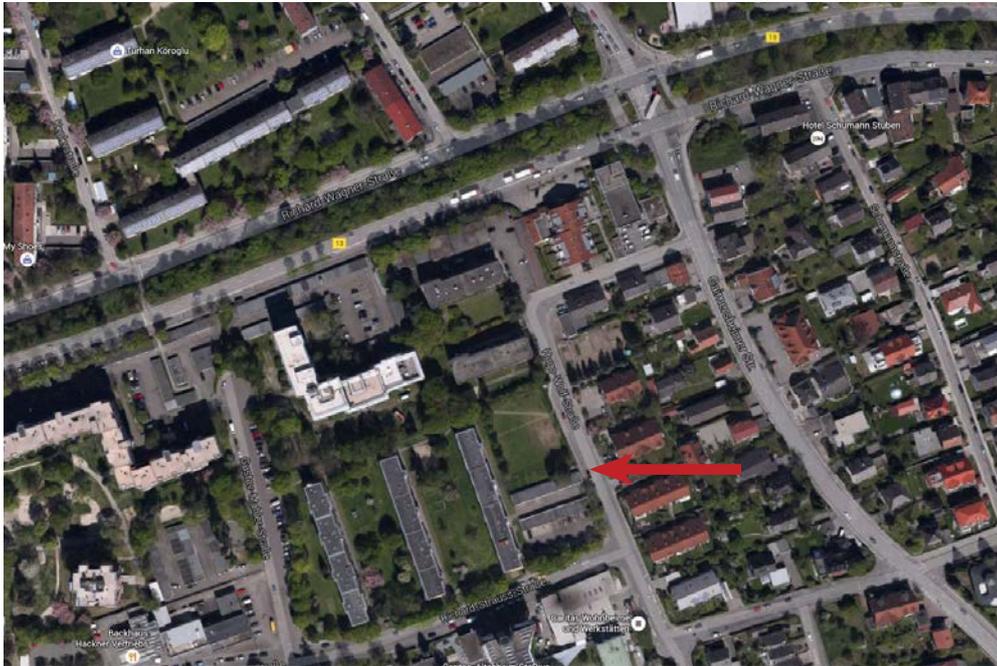
wird derzeit ermittelt

wird derzeit ermittelt

2017

2. AKTUELLE BAU- UND PLANUNGSTÄTIGKEIT

In Planung befindliche Neubaumaßnahmen:



10

Hugo-Wolf-Straße

48 geförderte Mietwohnungen

Kosten:

Förderhöhe:

Zuschuss:

Wohnraummierte:

abzgl. max. Zusatzförderung:

vorussichtlicher Bezug:

10.638.000 Euro

Beantragung in 2016

Beantragung in 2016

wird derzeit ermittelt

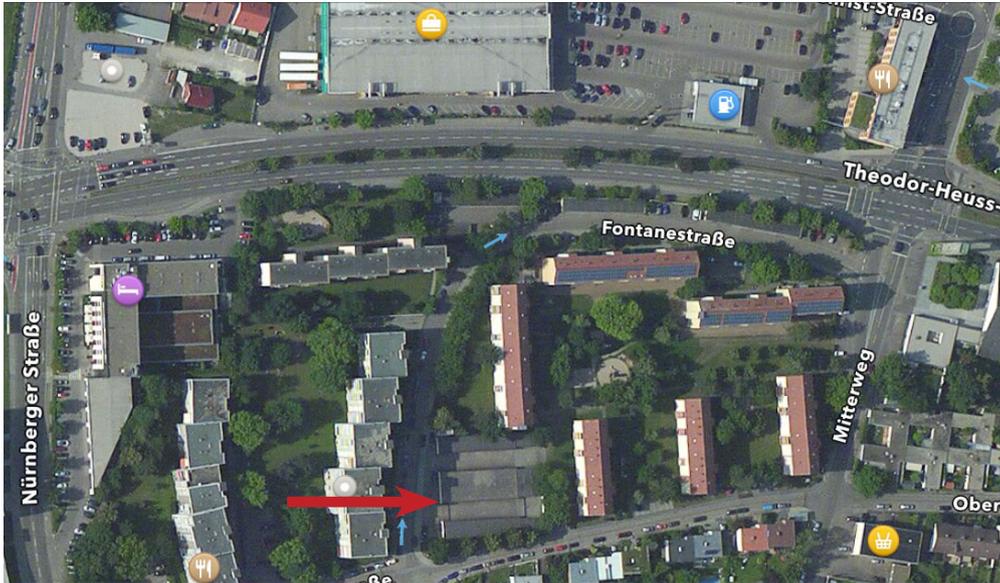
wird derzeit ermittelt

2017



2. AKTUELLE BAU- UND PLANUNGSTÄTIGKEIT

In Planung befindliche Neubaumaßnahmen:



Neubau

11

Fontanestraße

30 geförderte Mietwohnungen samt Tiefgarage

Kosten:

Förderhöhe:

Zuschuss:

Wohnraummiete:

abzgl. max. Zusatzförderung:

vorussichtlicher Bezug:

7.334.000 Euro

Beantragung in 2016

Beantragung in 2016

wird derzeit ermittelt

wird derzeit ermittelt

2018



2. AKTUELLE BAU- UND PLANUNGSTÄTIGKEIT

In Planung befindliche Neubaumaßnahmen:



12

Südliche Ringstraße Hochhaus Nord

48 Appartements für Auszubildende, Praktikanten und Studenten

Kosten:	3.533.568 Euro
Wohnraummiete:	wird derzeit ermittelt
voraussichtlicher Baubeginn:	2016
voraussichtlicher Bezug:	2018



2. AKTUELLE BAU- UND PLANUNGSTÄTIGKEIT

In Planung befindliche Neubaumaßnahmen:



13

Südliche Ringstraße Hochhaus West

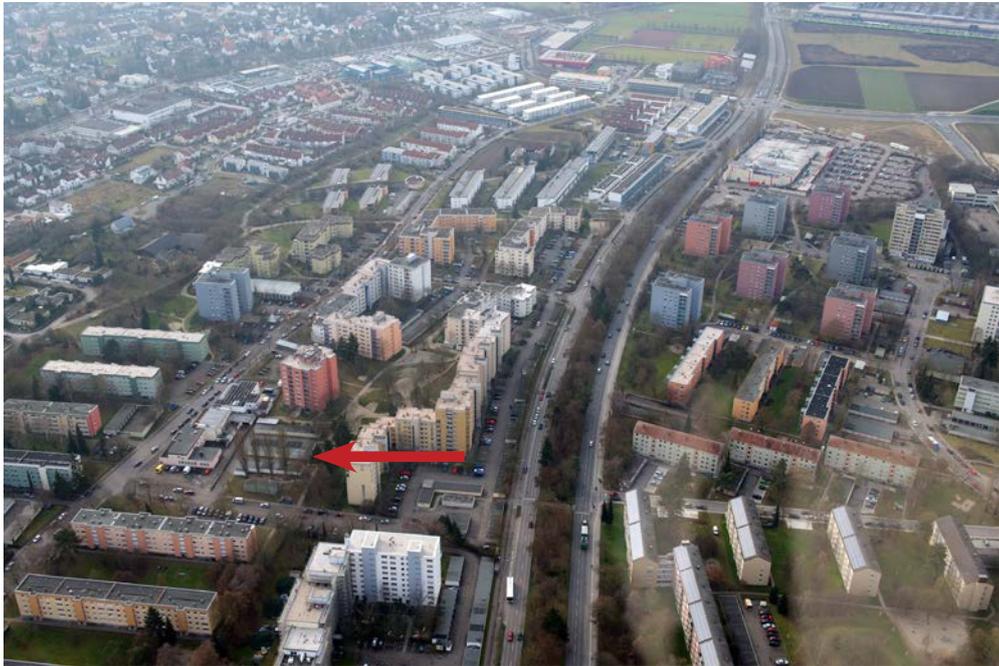
108 Apartments für Auszubildende, Praktikanten und Studenten mit Gewerbe

Kosten:	11.842.027 Euro
Wohnraummiete:	wird derzeit ermittelt
voraussichtlicher Baubeginn:	2016
voraussichtlicher Bezug:	2018



2. AKTUELLE BAU- UND PLANUNGSTÄTIGKEIT

In Planung befindliche Neubaumaßnahmen:



14

Gustav-Mahler-Straße

80 geförderte Mietwohnungen samt Tiefgarage

Kosten:

Förderhöhe:

Zuschuss:

Wohnraummiete:

abzgl. max. Zusatzförderung:

voraussichtlicher Bezug:

17.715.000 Euro

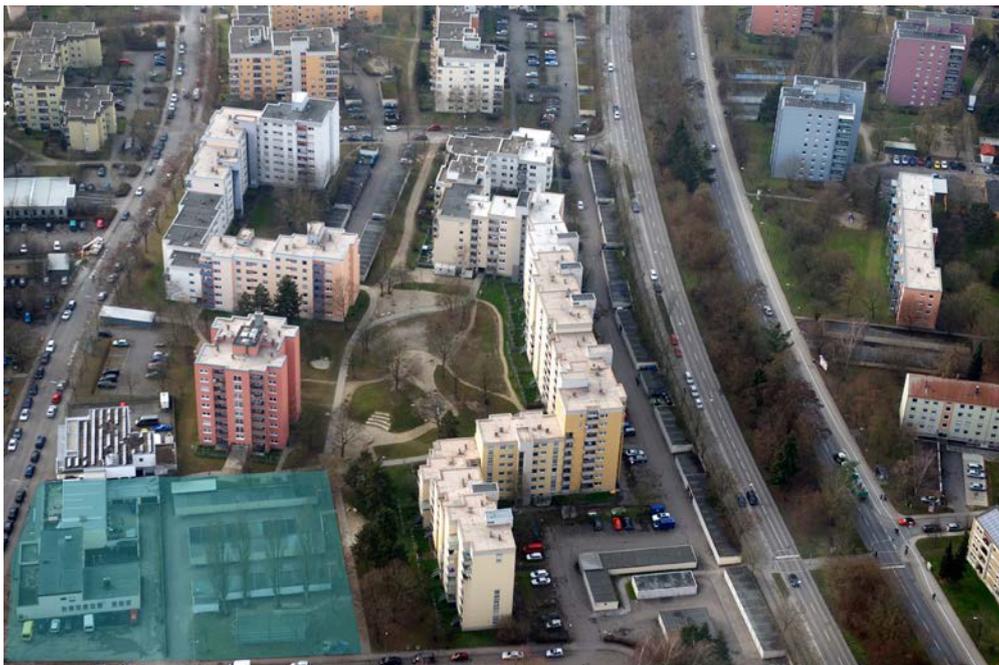
Beantragung in 2017

Beantragung in 2017

wird noch ermittelt

wird noch ermittelt

2019



2. AKTUELLE BAU- UND PLANUNGSTÄTIGKEIT

In Planung befindliche Neubaumaßnahmen:



15

Stargarder Straße

105 geförderte Mietwohnungen samt Tiefgarage und einer Gewerbeeinheit

Kosten: 23.868.000 Euro

Förderhöhe: Beantragung in 2017/2018

Zuschuss: Beantragung in 2017/2018

Wohnraummiete: wird noch ermittelt

abzgl. max. Zusatzförderung: wird noch ermittelt

voraussichtlicher Bezug: 2020



2. AKTUELLE BAU- UND PLANUNGSTÄTIGKEIT

In Planung befindliche Neubaumaßnahmen:



16

Prinz-Leopold-Strasse
 35 geförderte Mietwohnungen und einer Gewerbeeinheit

Kosten:	6.650.068 Euro
Förderhöhe:	Beantragung in 2018
Zuschuss:	Beantragung in 2018
Wohnraummiete:	wird noch ermittelt
abzgl. max. Zusatzförderung:	wird noch ermittelt
vorussichtlicher Bezug:	2020



2. AKTUELLE BAU- UND PLANUNGSTÄTIGKEIT

In Planung befindliche Neubaumaßnahmen:



Sonderbauprogramm 2020

800 geförderte Mietwohnungen

Kosten:

194.000.000 Euro

Förderhöhe:

Beantragung in den Jahren 2016 - 2018

Zuschuss:

Beantragung in den Jahren 2016 - 2018

Wohnraummiete:

wird noch ermittelt

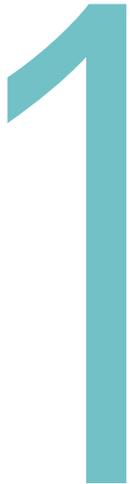
abzgl. max. Zusatzförderung:

wird noch ermittelt

voraussichtlicher Bezug:

2020

2. AKTUELLE BAU- UND PLANUNGSTÄTIGKEIT



Übersicht der im Bau bzw. in Planung befindlichen Neubaumaßnahmen:

Hinterangerstraße II. BA	2016	37 WE	
Hinterangerstraße III. BA	2016	44 WE	
Peisserstraße I. BA	2016	110 WE	
An der Donau V. BA	2016	15 WE	
Gustav-Adolf-Straße	2016	24 WE	
Bezugsfertigkeit in 2016			230 WE
Peisserstraße II. BA	2017	80 WE	
An der Donau VI. BA	2017	55 WE	
Goethestraße X. BA	2017	45 WE	
Regensburger Straße	2017	8 WE	
Hugo-Wolf-Straße	2017	48 WE	
Bezugsfertigkeit in 2017			236 WE
Fontanestraße	2018	30 WE	
Südliche Ringstraße Hochhaus Nord	2018	48 WE	
Südliche Ringstraße Hochhaus West	2018	108 WE	
Bezugsfertigkeit in 2018			186 WE
Gustav-Mahler-Straße	2019	80 WE	
Bezugsfertigkeit in 2019			80 WE
Stargarder Straße	2020	105 WE	
Prinz-Leopold-Straße	2020	35 WE	
Bezugsfertigkeit in 2020			140 WE
Sonderbauprogramm 2020	2018 - 2020	800 WE	
Bezugsfertigkeit 2018 bis 2020			800 WE

Aktuelles Bauprogramm gesamt

1.672 WE



Gemeinnützige
Wohnungsbaugesellschaft
Ingolstadt GmbH

TERMIN PLANUNG



3. JAHRESTERMINPLANUNG 2016

1 2016

		Uhrzeit
05.04.2016	Mieterehrung	12:00
26.04.2016	Aufsichtsratssitzung	08:30
28.06.2016	Aufsichtsratssitzung mit Gesellschafterversammlung	08:30
01.07.2016	Sommerfest Schwinge / Gerhart-Hauptmann-Straße	14:00
20.07.2016	Aufsichtsratssitzung	08:30
15.09.2016	Aufsichtsrats- und Mieterbeiratsrundfahrt	14:30
25.10.2016	Aufsichtsratssitzung	08:30
03.12.2016	Adventfeier an der Lichtsäule	17:00
06.12.2016	Aufsichtsratssitzung	16:00

