

Presse Mappe

2016

SITZUNG
DES AUFSICHTSRATES
MITTWOCH
20.07.2016



INHALT

Tagesordnungspunkt 1

Bericht der Geschäftsleitung zu

1. Statistische Werte und Ergebnisse aus den Abteilungen.....	4
2. Investitionstätigkeit 2016 / aktuelle Baustellen	13
3. Terminplanung für 2016	33

TAGES
ORDNUNGS
PUNKT

1

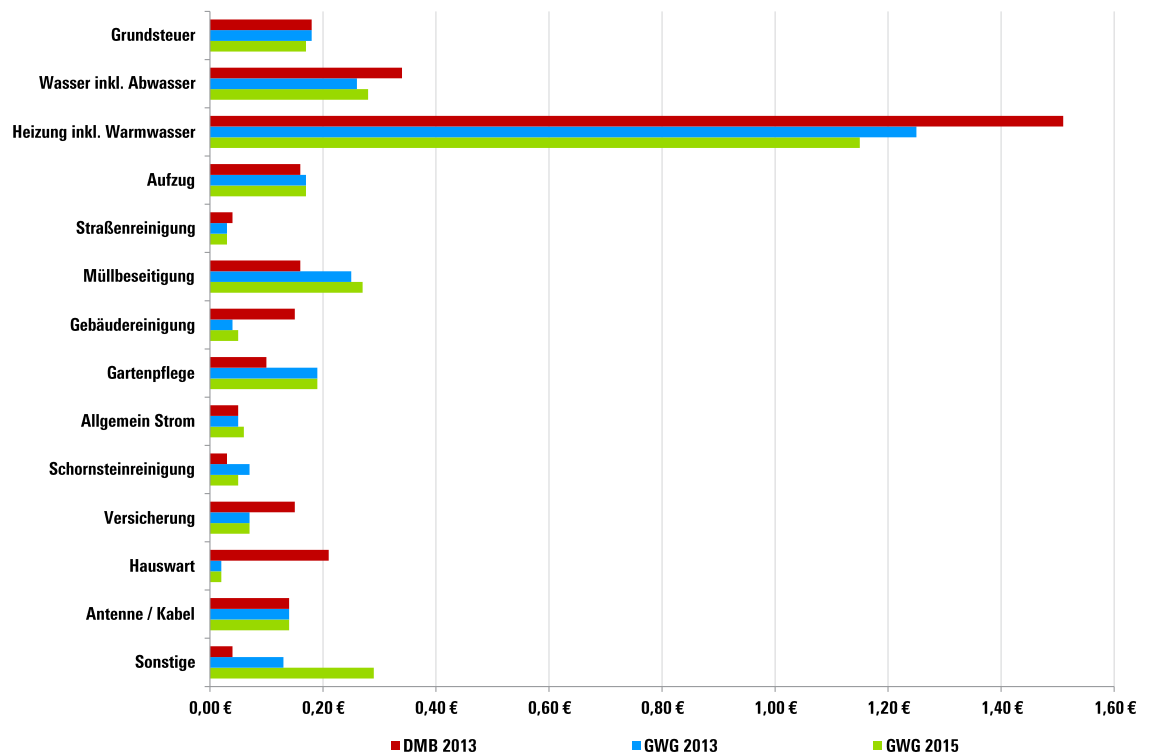


BETRIEBSKOSTENSPIEGEL 2015



Der Deutsche Mieterbund (DMB) erstellt regelmäßig eine Übersicht zu Wohnnebenkosten in Form eines Betriebskostenspiegels. Die Betriebskostenabrechnung der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft für 2014/2015 wurde kürzlich erstellt und ermöglicht nun, die Betriebskosten der Gesellschaft mit den Zahlen des DMB zu vergleichen.

Allerdings ist der Betriebskostenspiegel des DMB für 2015 noch in Bearbeitung, so dass auf den zuletzt erstellten Betriebskostenspiegel 2013 zurückgegriffen werden muss. Diesen Betriebskostenspiegel hat die Gesellschaft als Vergleichsgrundlage für die Betriebskostenabrechnung des Jahres 2013 für ihre Wohnanlagen verwendet und eine Übersicht der Betriebskostenabrechnung von 2015 mit aufgeführt.



Zu ausgewählten Sparten ist folgendes anzumerken:

Wasser / Kanal

Unser Wert ist, wie in den Vorjahren, vergleichsweise niedrig. Wir unterstellen einen sparsamen Verbrauch durch unsere Mieter. Schadhafte Armaturen bzw. Sanitärleitungen in unseren Wohngebäuden werden durch unser handwerkliches Personal sofort ausgewechselt.



Heizung / Warmwasser

Die Heizspirale hat sich 2013 wieder weitergedreht. Der Winter 2013 war kälter und vor allem sind die Energiepreise 2013 angestiegen. Die Kosten für Gas und Fernwärme erhöhten sich im Jahresdurchschnitt um 1,3 % bzw. 2,8 %. Der Preisrückgang beim Heizöl im Kalenderjahr 2013 schlägt sich dagegen noch nicht bei den Heizkosten nieder. Die Heizkostenabrechnungen für 2013 waren deshalb höher ausgefallen. Die Heiz- und Warmwasserkosten für das Kalenderjahr 2015 sind für die Mieter spürbar niedriger ausgefallen als in 2013. Wegen der deutlich wärmeren Wintermonate ist der Heizenergieverbrauch und analog auch der Energiepreis gesunken.

Müllbeseitigung

Trotz umfangreicher Aufklärung zur Mülltrennung durch die Verwaltung liegt dieser Wert sehr hoch. Unsere Gesellschaft verstärkt deshalb die Errichtung separater, absperrbarer Müllhäuschen. Damit wollen wir einem nicht unerheblichen „Mülltourismus“ vorbeugen.

Anlagenpflege

Die Gartenpflegekosten unseres Unternehmens liegen über dem Wert des DMB Betriebskostenspiegels. Unser Unternehmen setzt auf qualitativ hochwertige, gepflegte und strukturiert gestaltete Grünflächen. Wir bieten unseren Mietern parkähnliche Erholungsflächen in unmittelbarer Nähe zur eigenen Wohnung. Entsprechend dem Motto „Wohnen im Grünen“ sind unsere Außenanlagen mit attraktiven Spielplätzen, rund 5.000 Bäumen und vielen, zu unterschiedlichen Jahreszeiten blühenden Sträuchern und Gehölzen ausgestattet. Einen weiteren Qualitätsvorsprung erhalten unsere Grünanlagen durch einen sehr hohen Grad an Sauberkeit und Biodiversität.

Versicherung

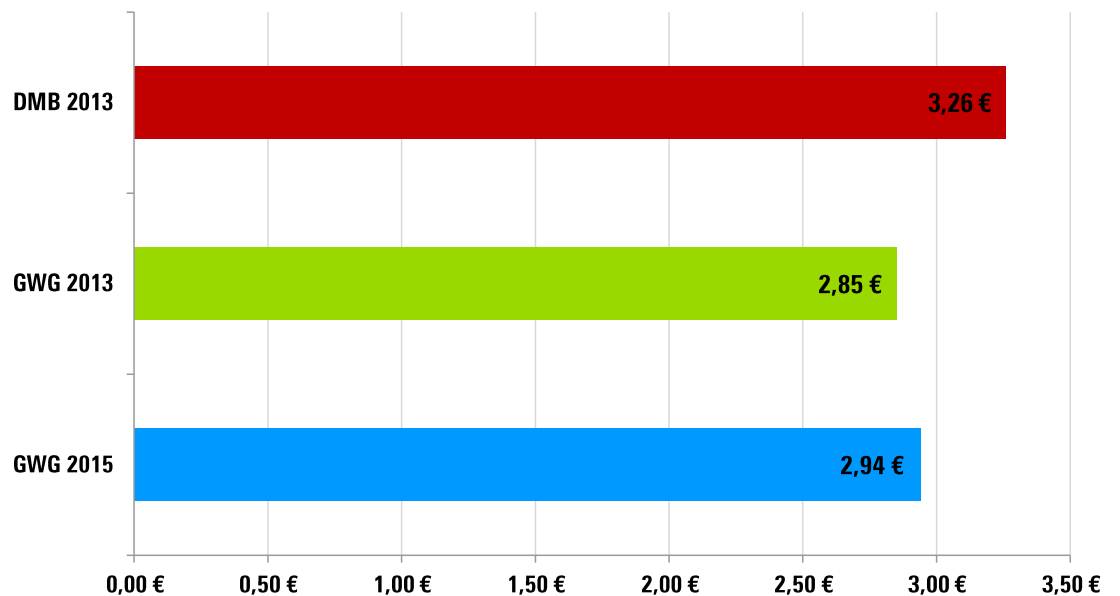
Die Gesellschaft verhandelt jährlich die zu zahlenden Versicherungsbeiträge neu. Zudem sind Beitragsrückerstattungen bei Schadensfreiheit vertraglich vereinbart. Diese Vorgehensweise kommt unseren Mietern zugute und demnach liegt der Kostenansatz unter dem des Deutschen Mieterbundes.

Hauswart

Im direkten Kostenvergleich ist zu berücksichtigen, dass der DMB-Spiegel Kosten für einen Hauswart beinhaltet. Die im Rahmen der Hauswarttätigkeit angesetzten Kosten für Gartenpflege und Gebäudereinigung sind bei unserer Betriebskostenabrechnung direkt in unsere Gartenpflegekosten bzw. in die Gebäudereinigung eingerechnet. Deshalb ergeben sich bei unserer Gesellschaft ein höherer Wert für Gartenpflegekosten, wogegen minimale Kosten für die Gebäudereinigung bzw. einen Hauswart angesetzt sind.

1

Dabei konnte erfreulicherweise festgestellt werden, dass sich der durchschnittliche Abrechnungswert von 2013 sämtlicher warmen und kalten Nebenkosten der Gesellschaft mit 2,85 Euro je qm Wohnfläche und für 2015 mit monatlich 2,94 Euro je qm Wohnfläche errechnet. Im Vergleich zum Gesamtwert des Betriebskostenspiegels DMB mit 3,26 Euro liegt der durchschnittliche Wert in 2013 der Wohnungsbaugesellschaft um knapp 12,5 % sowie der Mittelwert in 2015 um 9,8 % unter den Werten des DMB.



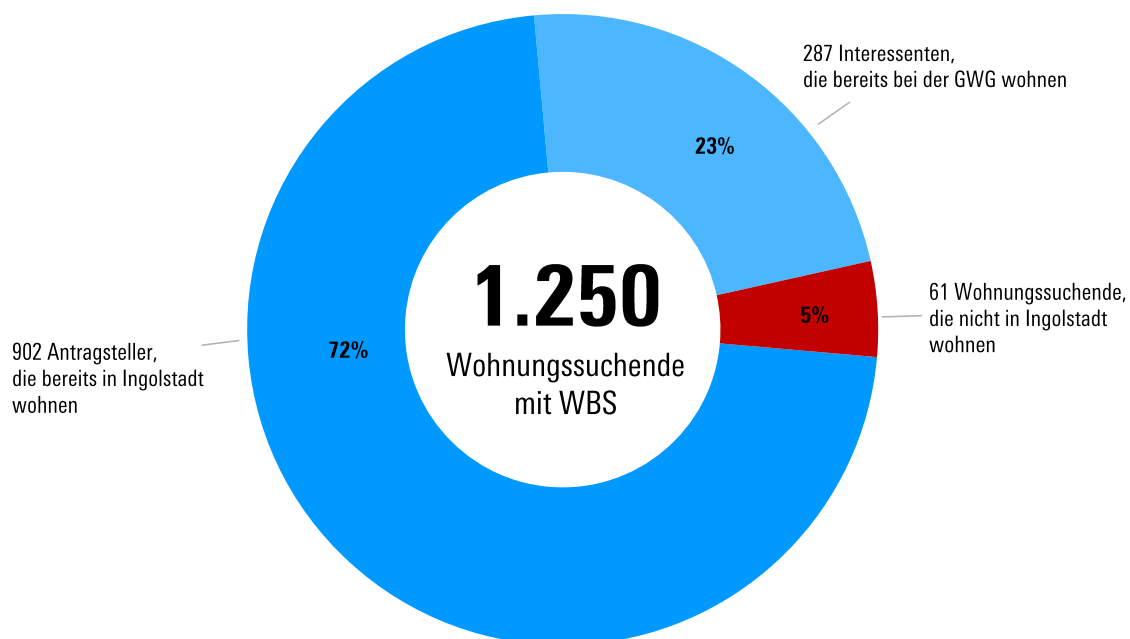
ANALYSE DER MIETINTERESSENTEN ZUM 30.06.2016

1

Bei der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft sind zum 30. Juni 2016 insgesamt 1.250 Mietinteressenten vorgemerkt, die im Besitz eines gültigen Wohnberechtigungsscheines (WBS) sind.

Annähernd 94 % der vorgemerkten Mietinteressenten mit WBS wohnen bereits in Ingolstadt, die verbleibenden 6 % haben ihren Wohnsitz außerhalb von Ingolstadt.

In einer weiteren Analyse lässt sich feststellen, dass 287 der vorgemerkten Ingolstädter mit WBS bereits Mieter der Gesellschaft sind. Dies stellt einen Anteil von 23 % an der Gesamtnachfrage nach öffentlich geförderten Wohnungen bei der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft dar.

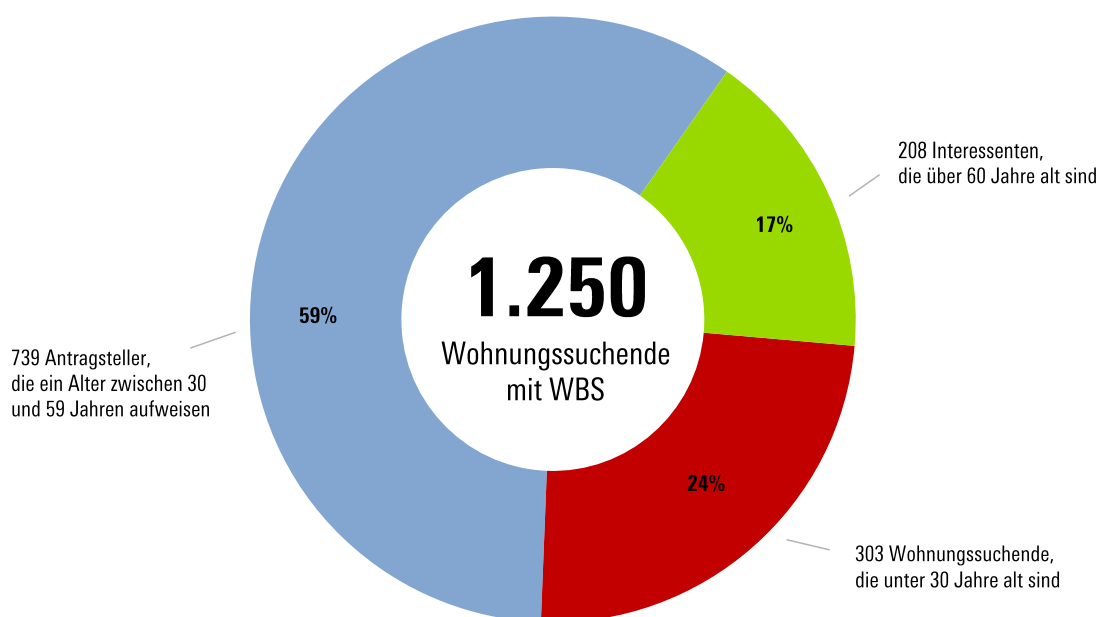


ANALYSE DER MIETINTERESSENTEN ZUM 30.06.2016



Antragsteller mit WBS nach Altersstruktur und Familienstand zum 30.06.2016

bis 30 Jahre	303	24,2 %
Alleinstehende	163	13,0 %
Ehepaare / Lebensgemeinschaften	73	5,8 %
Familien	67	5,4 %
30 bis 59 Jahre	739	59,1 %
Alleinstehende	321	25,7 %
Ehepaare / Lebensgemeinschaften	163	13,0 %
Familien	255	20,4 %
ab 60 Jahre	208	16,6 %
Alleinstehende	90	7,2 %
Ehepaare / Lebensgemeinschaften	46	3,7 %
Familien	72	5,8 %
Summe der Wohnungsinteressenten zum 30.06.2016	1.250	100,0 %

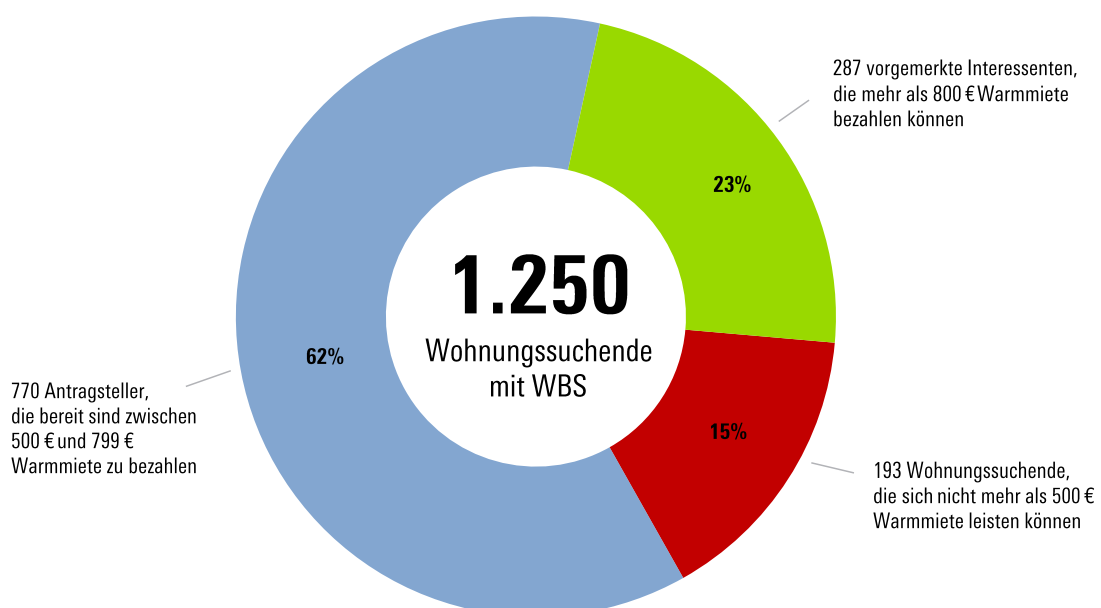


ANALYSE DER MIETINTERESSENTEN ZUM 30.06.2016

1

Wohnungssuchende mit WBS nach Zahlungsbereitschaft zum 30.06.2016

Warmmiete unter 500 €	193	15,4 %
bis 299 €	3	0,2 %
300 € - 399 €	21	1,7 %
400 € - 499 €	169	13,5 %
Warmmiete zwischen 500 € und 799 €	770	61,7 %
500 € - 599 €	277	22,2 %
600 € - 699 €	276	22,1 %
700 € - 799 €	217	17,4 %
Warmmiete über 800 €	287	23,0 %
800 € - 899 €	173	13,8 %
900 € - 999 €	70	5,6 %
ab 1.000 €	44	3,5 %
Summe Wohnungsinteressenten	1.250	100,0 %



WOHNUNGSKÜNDIGUNGEN ZUM 30.06.2016



Kündigungsgründe im Vorjahresvergleich für den Zeitraum vom 01. Januar bis 30. Juni 2016

Kündigungsgründe	2012	2013	2014	2015	2016
Private Gründe	50	51	53	49	40
regionale Gründe / Nähe zur Arbeit	26	30	24	36	15
familiäre Gründe	10	8	13	3	8
Erwerb von Wohneigentum	14	13	16	10	17
Wohnungsgröße	44	52	48	43	43
zu kleine Wohnung	31	35	33	22	30
Anmietung eines Hauses	0	0	0	1	0
zu große Wohnung	4	9	5	5	7
andere Wohnung bei GWG	9	8	10	15	6
Soziale Gründe	46	55	59	63	62
Alter / Tod	46	55	59	63	62
Negative Gründe	11	20	26	9	15
zu teuer	2	2	9	3	5
Umfeld	4	1	4	2	5
Räumung / fristlose Kündigung	5	17	13	4	5
Sonstige Gründe	5	1	1	3	1
unbekannt verzogen	2	1	1	3	1
Umbau der Wohnung	3	0	0	0	0
Gesamt jeweils zum 30.06.	156	179	187	167	161
Gesamtwohnungsbestand	6.587	6.588	6.724	6.815	6.919
Fluktuationsquote zum 30.06.	2,4 %	2,7 %	2,8 %	2,5 %	2,3 %



FERTIGSTELLUNGSFEST ZUM ABSCHLUSS DER BAUARBEITEN „SCHWINGE“ UND „STADTHÄUSER“

1

Gerade für Familien mit Kindern ist es besonders schwer, in der Stadt eine attraktive und bezahlbare oder überhaupt eine passende Wohnung zu finden. Dass Beides dennoch auch in der Stadt gut vereinbar ist, zeigen gleich mehrere Projekte unserer Gesellschaft – familiengerechtes Wohnen im urbanen Raum lockt viele Familien vom Land wieder zurück in die Stadt.

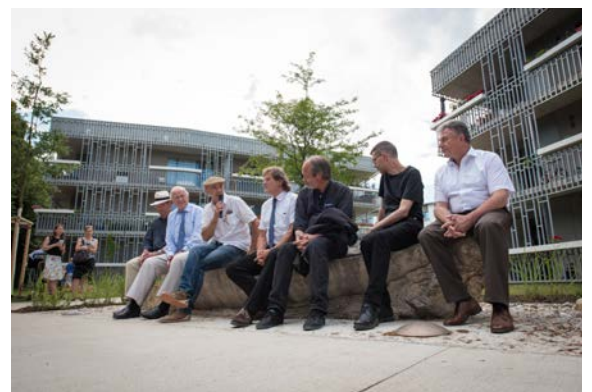
Um diese Entwicklung zu unterstützen, nahm die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft im Jahr 2010 an einem Wettbewerb der Obersten Baubehörde im Rahmen des experimentellen Wohnungsbaus teil. Um die Wohnbedingungen für ein Leben mit Kindern in der Stadt zu verbessern, sollten mit Hilfe des Modellvorhabens „IQ – Innerstädtische Wohnquartiere“ zeitgemäße und bezahlbare Wohnungen mit besonderem Blick für die Bedürfnisse von Familien entstehen.

Bei der Planung der Grundrisse standen in erster Linie die verschiedenen Lebensphasen und unterschiedlichen Lebensentwürfe von Familien im Vordergrund. Ergänzt wurden sie durch ein sicheres und kindgerechtes Wohnumfeld mit großzügigen Freibereichen für ein nachbarschaftliches Zusammenleben. Das Wohngebiet liegt sehr zentrumsnah und bietet dennoch durch die Verbindung des Innenhofs mit den Donauauen einen einzigartigen Standort mitten im Grünen und erhält dadurch einen außergewöhnlichen Freizeitwert.

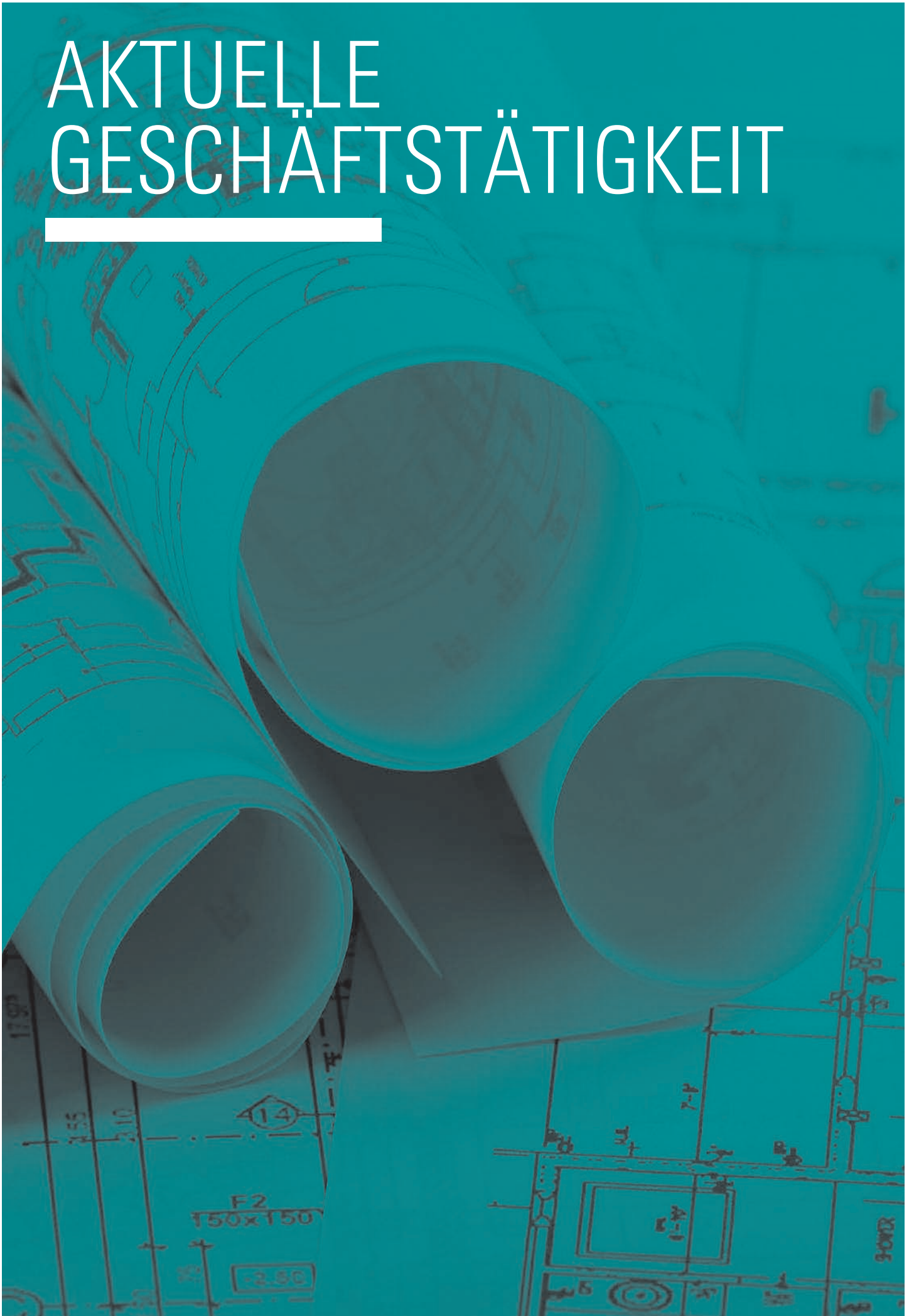
Es wurden überdurchschnittlich viele große und familienfreundliche Wohnungen gebaut. Darüber hinaus sind alle 72 Wohnungen barrierefrei und entsprechen einem zukunftsfähigen energetischen Standard.

Mithilfe dieses Projektes ist es sehr gut gelungen, die Qualität des „Häuschen im Grünen“ auf die „Etage“ einer Stadtwohnung zu übertragen und damit ein lebendiges und sicheres Umfeld für Familien in Ingolstadt zu schaffen.

Die Fertigstellung dieser Wohnanlage nahm unsere Gesellschaft zum Anlass und lud die Bewohner am 01. Juli 2016 zu einem gemütlichen Beisammensein in Anwesenheit des Bürgermeisters Sepp Mißlbeck sowie den Aufsichtsräten Petra Kleine und Franz Eisenmann ein. Gleichzeitig wurde ein das „Donau-boot“, ein Werk des Ingolstädter Künstlers Ludwig Hauser übergeben.



AKTUELLE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT



2. INVESTITIONSTÄTIGKEIT 2016 / AKTUELLE BAUSTELLEN



- | | | | |
|---|---------------------------|----|-----------------------------------|
| 1 | Hinterangerstraße II. BA | 9 | Regensburger Straße |
| 2 | Hinterangerstraße III. 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 | 16 | Prinz-Leopold-Straße 1 |

2. INVESTITIONSTÄTIGKEIT 2016

Im Bau befindliche Neubaumaßnahmen:



Neubau

1

Hinterangerstraße – II. Bauabschnitt

37 freifinanzierte Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten mit Tiefgarage
Bezug der 6.900sten Wohnung

Kosten:	9.449.377 Euro
Wohnraummiete:	11,00 €/qm/mtl.
Gewerberaummierte:	13,00 €/qm/mtl.
voraussichtlicher Bezug:	Februar bis Juni 2016



2. INVESTITIONSTÄTIGKEIT 2016

Im Bau befindliche Neubaumaßnahmen:



2

Hinterangerstraße - III. Bauabschnitt 44 freifinanzierte Wohnungen mit Tiefgarage

Kosten:
Wohnraummiete:
voraussichtlicher Bezug:

10.653.579 Euro
11,00 €/qm/mtl.
Juli bis August 2016



2. INVESTITIONSTÄTIGKEIT 2016

Im Bau befindliche Neubaumaßnahmen:



3

Sofortprogramm 2013

Peisserstraße – 1. Bauabschnitt

110 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit mit Tiefgarage

Kosten:	23.465.476 Euro
Förderhöhe:	12.485.400 Euro
Wohnraummiete:	8,00 €/qm/mtl.
abzgl. max. Zusatzförderung:	3,40 €/qm/mtl.
voraussichtlicher Bezug:	Mai bis November 2016



2. INVESTITIONSTÄTIGKEIT 2016

Im Bau befindliche Neubaumaßnahmen:



4

Sofortprogramm 2013

Peisserstraße – 2. Bauabschnitt

80 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit mit Tiefgarage

Kosten:

17.321.396 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. INVESTITIONSTÄTIGKEIT 2016

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

Bezug:

05. Juli 2016



2. INVESTITIONSTÄTIGKEIT 2016

Im Bau befindliche Neubaumaßnahmen:



6

An der Donau VI. Bauabschnitt 55 freifinanzierte Mietwohnungen

Kosten:

14.170.000 Euro

Miete:

11,50 € bis 12,50 €/m²/mtl.

Baubeginn:

2016

vorussichtlicher Bezug:

2017 / 2018



2. INVESTITIONSTÄTIGKEIT 2016

Im Bau befindliche Neubaumaßnahmen:



7

Goethestraße X. Bauabschnitt „fahrradfreundliches Wohnen“

45 Wohnungen

Kosten:

4.388.247 Euro

Förderhöhe:

ca. 2.755.800 Euro

Zuschuss:

ca. 478.000 Euro

Wohnraummiete:

8,50 €/qm/mtl.

abzgl. max. Zusatzförderung:

3,00 €/qm/mtl.

voraussichtlicher Bezug:

2017



2. INVESTITIONSTÄTIGKEIT 2016

In Planung befindliche Neubaumaßnahmen:



Neubau

8

Gustav-Adolf-Straße

24 Wohnungen für unbegleitete minderjährige Flüchtlinge

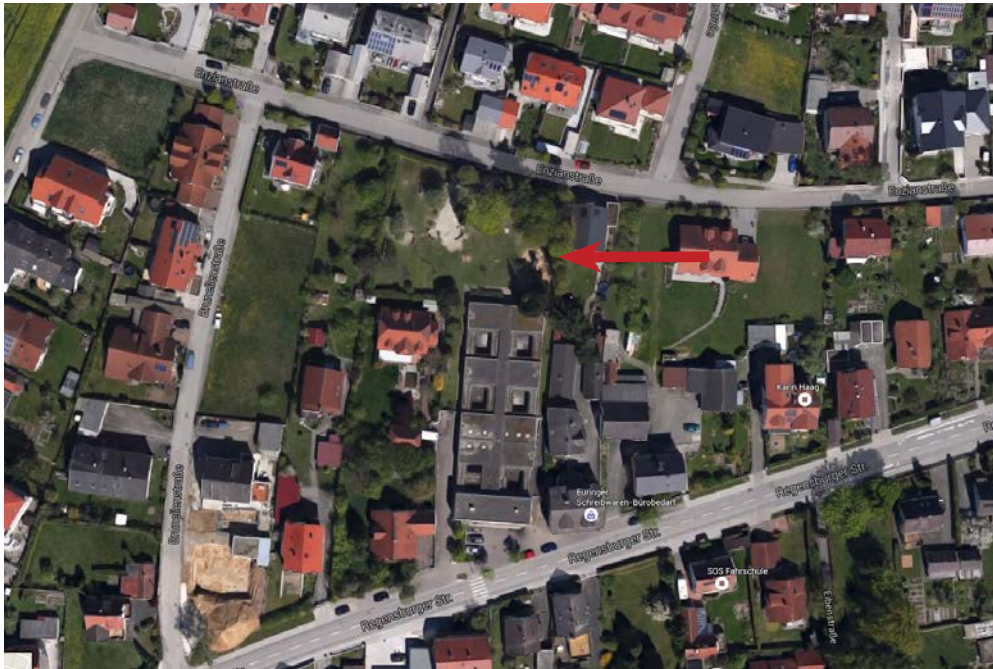
Kosten: 4.886.735 Euro

Wohnraummiete: 346,00 €/mtl.
voraussichtlicher Bezug: 2016



2. INVESTITIONSTÄTIGKEIT 2016

In Planung befindliche Neubaumaßnahmen:



Neubau

9

Regensburger Straße

Kindertagesstätte

Kosten:

3.680.320 Euro

Förderhöhe:

Beantragung in 2016

Zuschuss:

Beantragung in 2016

Gewerbemiete:

wird derzeit ermittelt

voraussichtlicher Bezug:

2017

Regensburger Straße

8 Mietwohnungen

Kosten:

werden derzeit ermittelt

Förderhöhe:

Beantragung in 2016

Zuschuss:

Beantragung in 2016

Wohnraummiete:

wird derzeit ermittelt

abzgl. max. Zusatzförderung:

wird derzeit ermittelt

voraussichtlicher Bezug:

2017

2. INVESTITIONSTÄTIGKEIT 2016

In Planung befindliche Neubaumaßnahmen:

Neubau



10

Hugo-Wolf-Straße

48 geförderte Mietwohnungen samt Tiefgarage

Kosten:

Förderhöhe:

Zuschuss:

Wohnraummierte:

abzgl. max. Zusatzförderung:

voraussichtlicher Bezug:

10.638.000 Euro

Beantragung in 2016

Beantragung in 2016

wird derzeit ermittelt

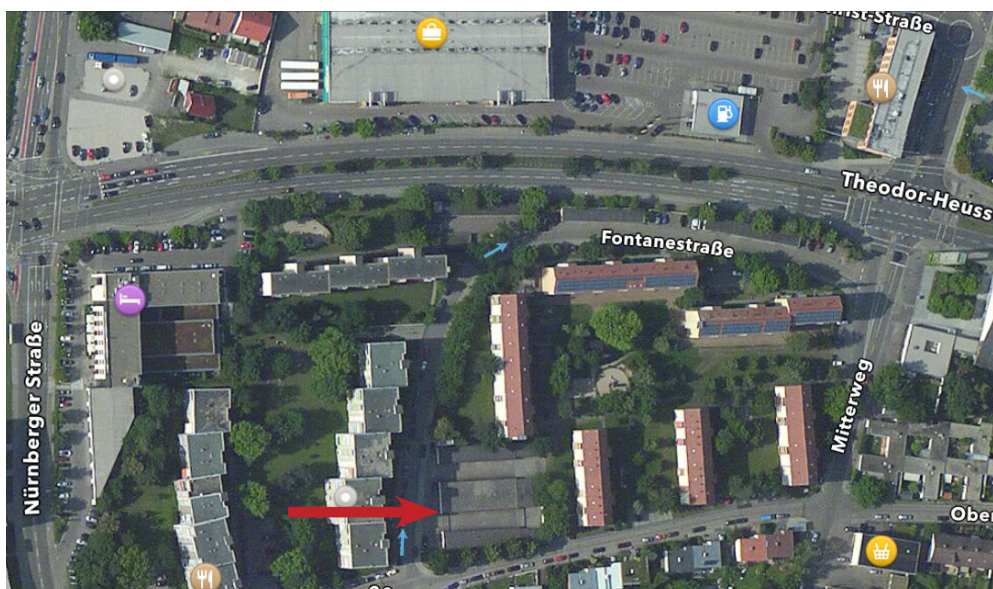
wird derzeit ermittelt

2017



2. INVESTITIONSTÄTIGKEIT 2016

In Planung befindliche Neubaumaßnahmen:



11

Fontanestraße

30 geförderte Mietwohnungen samt Tiefgarage

Kosten:

Förderhöhe:

Zuschuss:

Wohnraummiete:

abzgl. max. Zusatzförderung:

voranschätzlicher Bezug:

7.334.000 Euro

Beantragung in 2016

Beantragung in 2016

wird derzeit ermittelt

wird derzeit ermittelt

2018



2. INVESTITIONSTÄTIGKEIT 2016

In Planung befindliche Neubaumaßnahmen:



Neubau

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. INVESTITIONSTÄTIGKEIT 2016

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. INVESTITIONSTÄTIGKEIT 2016

In Planung befindliche Neubaumaßnahmen:



14

Gustav-Mahler-Straße

80 geförderte Mietwohnungen samt Tiefgarage

Kosten:

Förderhöhe:

Zuschuss:

Wohnraummierte:

abzgl. max. Zusatzförderung:

voraussichtlicher Bezug:

17.715.000 Euro

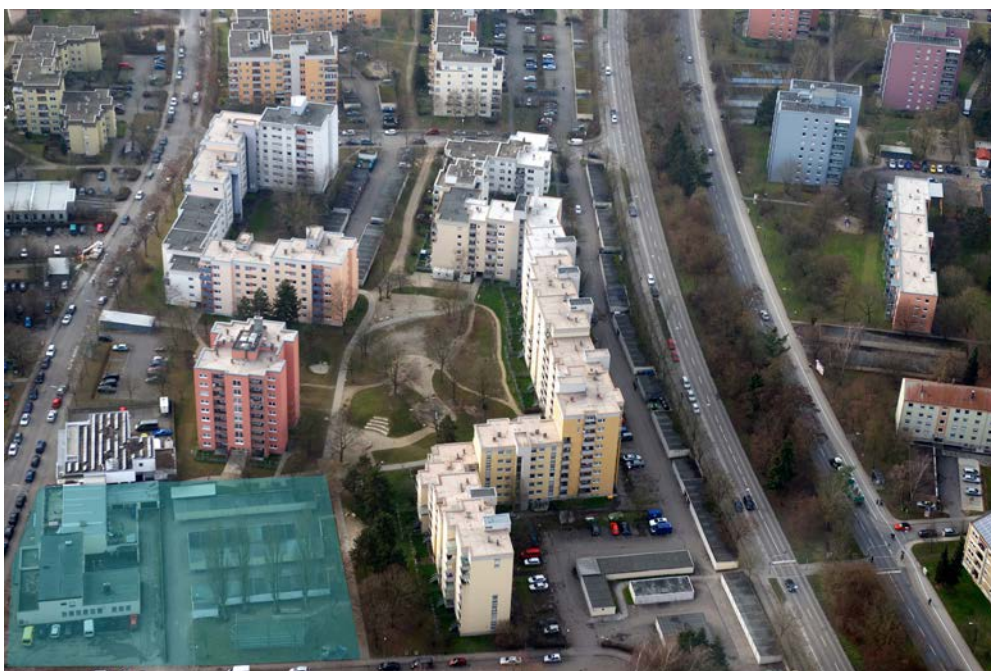
Beantragung in 2017

Beantragung in 2017

wird noch ermittelt

wird noch ermittelt

2019



2. INVESTITIONSTÄTIGKEIT 2016

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. INVESTITIONSTÄTIGKEIT 2016

In Planung befindliche Neubaumaßnahmen:

Neubau



16

Prinz-Leopold-Straße

35 geförderte Mietwohnungen und einer Gewerbeeinheit

Kosten:	6.650.000 Euro
Förderhöhe:	Beantragung in 2018
Zuschuss:	Beantragung in 2018
Wohnraummiete:	wird noch ermittelt
abzgl. max. Zusatzförderung:	wird noch ermittelt
voraussichtlicher Bezug:	2020



2. INVESTITIONSTÄTIGKEIT 2016

In Planung befindliche Neubaumaßnahmen:



Neubau

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. INVESTITIONSTÄTIGKEIT 2016



Übersicht der im Bau bzw. in Planung befindlichen Neubaumaßnahmen:

			davon bereits bezogen
Hinterangerstraße II. BA	2016	37 WE	37 WE
Hinterangerstraße III. BA	2016	44 WE	13 WE
Peisserstraße I. BA	2016	110 WE	45 WE
An der Donau V. BA	2016	15 WE	15 WE
Gustav-Adolf-Straße	2016	24 WE	
Bezugsfertigkeit in 2016		230 WE	110 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

110 WE



Gemeinnützige
Wohnungsbaugesellschaft
Ingolstadt GmbH

TERMIN PLANUNG



3. TERMINPLANUNG FÜR 2016

1 2016

		Uhrzeit
15.09.2016	Aufsichtsrats- und Mieterbeiratsrundfahrt	14:30
20.10.2016	Preisverleihung Blumenschmuckwettbewerb	14:00
21.10.2016	Übergabe der 7.000sten Wohnung (BV Peisserstraße)	
25.10.2016	Aufsichtsratssitzung	08:00
03.12.2016	Adventfeier an der Lichtsäule	17:00
06.12.2016	Aufsichtsratssitzung	16:00

