

Presse Mappe

2017

SITZUNG
DES AUFSICHTSRATES
MITTWOCH
22.02.2017



INHALT

Tagesordnungspunkt 1

Bericht der Geschäftsführers zu

1. Statistische Werte, Berichte und Ergebnisse aus den Abteilungen zum Geschäftsjahr 2016.....	4
2. Aktuelle Geschäftstätigkeit in 2017	10
3. Jahrestermplan 2017	31

TAGES
ORDNUNGS
PUNKT

1

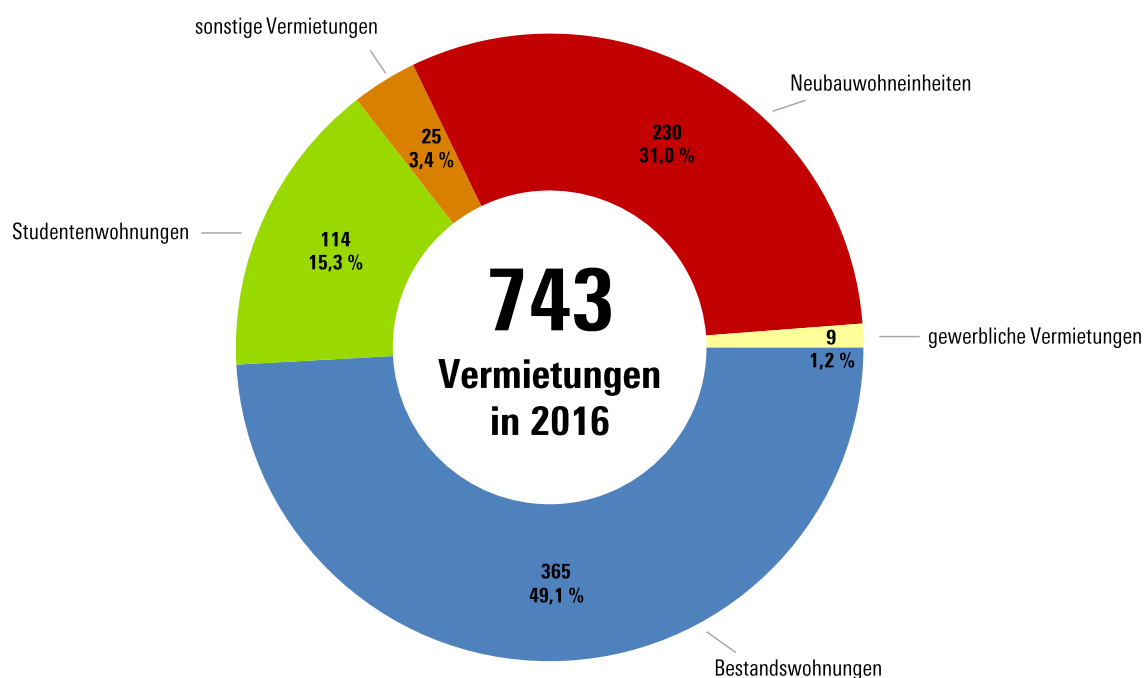


1. STATISTISCHE WERTE, BERICHTE UND ERGEBNISSE AUS DEN ABTEILUNGEN



Übersicht der Vermietungen in 2016

	2016 Vermietungen
Vermietung Bestandswohnungen	365
Vermietung Studentenwohnungen	114
Sonstige Vermietung von Wohnungen (Betreuung)	25
Vermietung von bezugsfertigen Neubauwohneinheiten	230
Zwischensumme Wohnungen	734
gewerbliche Vermietungen	9
Gesamtanzahl der Vermietungen	743



1. STATISTISCHE WERTE, BERICHTE UND ERGEBNISSE AUS DEN ABTEILUNGEN



Kündigungsgründe (Bestandswohnungen) im Vorjahresvergleich für den Zeitraum vom 01. Januar bis 31. Dezember 2016

Kündigungsgründe	2012	2013	2014	2015	2016
Private Gründe	101	105	111	103	94
regionale Gründe / Nähe zur Arbeit	54	58	47	69	51
familiäre Gründe	21	16	34	11	16
Erwerb von Wohneigentum	26	31	30	23	27
Wohnungsgröße	99	113	106	81	107
zu kleine Wohnung	71	81	70	50	76
Anmietung eines Hauses	1	0	0	1	0
zu große Wohnung	16	18	9	9	11
andere Wohnung bei GWG	11	14	27	21	20
Soziale Gründe	91	102	114	105	130
Alter / Tod	91	102	114	105	130
Negative Gründe	25	28	50	14	29
zu teuer	4	3	13	3	6
Umfeld	7	4	11	3	14
Räumung / fristlose Kündigung	14	21	26	8	9
Sonstige Gründe	8	2	1	4	5
unbekannt verzogen	5	1	1	3	5
Umbau der Wohnung	3	1	0	1	0
Gesamt jeweils zum 31.12.	324	350	382	307	365
Gesamtwohnungsbestand	6.588	6.662	6.816	6.812	7.016
Fluktuationsquote zum 31.12.	4,92 %	5,25 %	5,60 %	4,51 %	5,20 %

Die Zahl der Kündigungen hat in 2016 im Vergleich zum Vorjahr minimal zugenommen. Die Fluktuationsquote liegt mit 5,2 % trotz Anstieg weit unter der Quote für Bayern mit 6,5 % und im Bundesdurchschnitt mit 9,2 %.



1. STATISTISCHE WERTE, BERICHTE UND ERGEBNISSE AUS DEN ABTEILUNGEN



Erläuterungen zu den Wohnungskündigungen in 2016

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016 erfolgte eine Wohnungskündigung bei insgesamt
davon fanden statt

Umzüge innerhalb der GWG-Wohnungsbestandes	20 Wechsel	5,5 %
Wegzüge/Vertragskündigungen aus anderen Gründen	345 Wechsel	94,5 %

Rund 6 % der Kündigungen betreffen einen Wohnungswechsel innerhalb der Gesellschaft. Neben sozialen Gründen, hier ist wie auch bereits in den Vorjahren deutlich erkennbar, dass 35,6 % (130 Wohnungswechsel) aus Altersgründen bzw. wegen Versterbens der Wohnungsmieter zu verzeichnen waren, erfolgten die Wohnungskündigungen hauptsächlich aufgrund der unzureichenden Wohnungsgröße (29,3 %) oder waren in privaten Motiven (25,8 %) 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 14 Fällen im Vorjahr auf 29 Fälle (7,9 %) in 2016 zugenommen.

Kündigungen nach Wohnungsgrößen zum 31.12.2016

Größe	2016 Bestand - Anzahl Wohnungen	2016 Anzahl Kündigungen	2016 Prozentualer Anteil
1 - 1,5 Zimmer	758	48	6,3 %
2 - 2,5 Zimmer	2.626	168	6,4 %
3 - 3,5 Zimmer	2.850	121	4,2 %
4 - 4,5 Zimmer	725	26	3,6 %
5 Zimmer und größer	57	2	3,5 %
gesamt	7.016	365	5,2 %



1. STATISTISCHE WERTE, BERICHTE UND ERGEBNISSE AUS DEN ABTEILUNGEN



Anzahl der fristlosen Kündigungen, Räumungsklagen und Zwangsräumungen im Vorjahresvergleich

	2014	2015	2016
Mahnungen	2.524	2.506	2.426
Anzahl der durchschnittlichen monatlichen Rückbuchungen	297	298	300
ausgesprochene fristlose Kündigungen	195	154	163
beantragte Räumungsklagen	28	21	31
erwirkte Zwangsräumungen	11	7	7

Aus dem Sachgebiet Mahn- und Klagewesen ist zu berichten, dass die Anzahl der Rückbuchungen mangels Deckung im Jahr 2016 bei monatlich durchschnittlich 300 Mietparteien vorlagen. Im Vergleich zu den Vorjahren wird erkennbar, dass die Anzahl der Vertragsstörungen und der daraus resultierenden fristlosen Kündigungen sowie der beantragten Räumungsklagen leicht steigend ist. Erfreulicherweise blieben die tatsächlich durchgeführten Zwangsräumungen auf einem konstant niedrigen Niveau.

Die Gesamtsumme der Rückbuchungen mit monatlich durchschnittlich € 137.267,- ist im Vergleich zum Vorjahr mit durchschnittlich € 138.490,- ebenfalls konstant geblieben.



1. STATISTISCHE WERTE, BERICHTE UND ERGEBNISSE AUS DEN ABTEILUNGEN

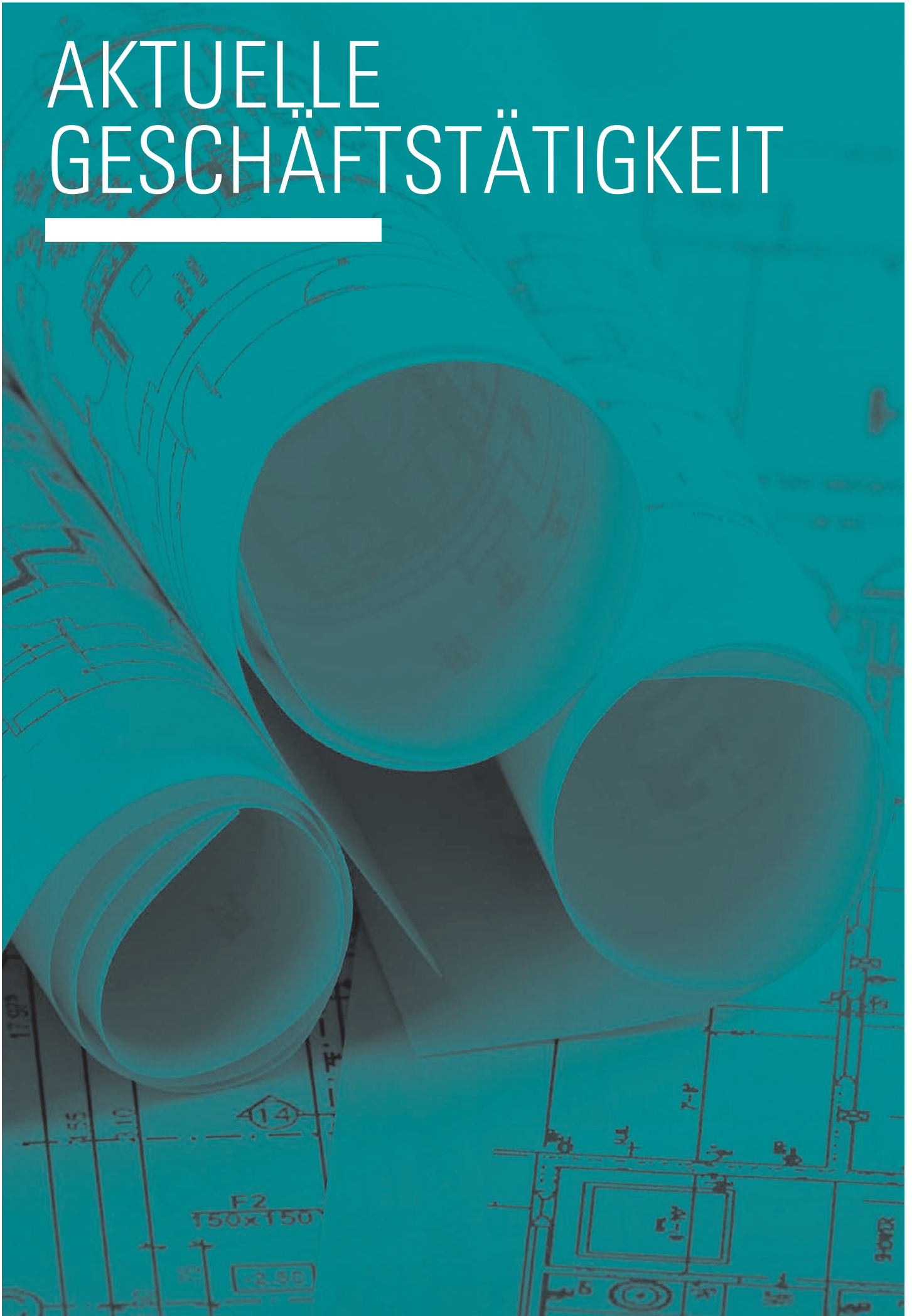


Wohnungsbestand nach Mietkategorien zum 31.12.2016

Wohnungsbestand	Anzahl Wohnungen	davon gefördert	prozentualer Anteil	Ø Nettokaltmiete je qm Wohnfläche
1 Baujahre 1897 - 1979 preisfrei und öffentlich gefördert einfacher bis mittlerer Wohnwert	3.799	1.523	40,1 %	4,61 €
2 Baujahre 1980 - 2001 Neubau bzw. umfassende Modernisierung preisfrei und öffentlich gefördert mittlerer bis guter Wohnwert	2.043	1.429	69,9 %	5,60 €
Zwischensumme	5.842	2.952	50,5 %	
3 Baujahre 2000 - 2007 Einkommensorientierte Förderung, öffentlich gefördert und preisfrei Neubau bzw. Modernisierung in Neubauqualität	425	378	88,9 %	5,88 €
4 Baujahre ab 2008 Einkommensorientierte Förderung und preisfreier Mietwohnungsneubau	749	480	64,1 %	8,54 €
Gesamt	7.016	3.810	54,3 %	5,40 €



AKTUELLE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT



2. AKTUELLE BAU- UND PLANUNGSTÄTIGKEIT 2017 FF.



● bereits bezogen ● im Bau

- | | | | |
|---|---------------------------|----|-----------------------------------|
| 1 | Hinterangerstraße II. BA | 10 | Hugo-Wolf-Straße |
| 2 | Hinterangerstraße III. BA | 11 | Fontanestraße |
| 3 | Peisserstraße I. BA | 12 | Südliche Ringstraße Hochhaus Nord |
| 4 | An der Donau V. BA | 13 | Südliche Ringstraße Hochhaus West |
| 5 | Gustav-Adolf-Straße | 14 | Gustav-Mahler-Straße |
| 6 | Peisserstraße II. BA | 15 | Stargarder Straße |
| 7 | An der Donau VI. BA | 16 | Prinz-Leopold-Straße 1 |
| 8 | Goethestraße X. BA | 17 | Südliche Ringstraße Punkthaus Ost |
| 9 | Regensburger Straße | | |

2. AKTUELLE BAU- UND PLANUNGSTÄTIGKEIT 2017 FF.

In 2016 fertiggestellte Neubaumaßnahmen:



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.
bezogen in:	Februar bis Juni 2016



2. AKTUELLE BAU- UND PLANUNGSTÄTIGKEIT 2017 FF.

In 2016 fertiggestellte Neubaumaßnahmen:



2

Hinterangerstraße - III. Bauabschnitt 44 freifinanzierte Wohnungen mit Tiefgarage

Kosten:

10.667.195 Euro

Wohnraummiete:

11,00 €/qm/mtl.

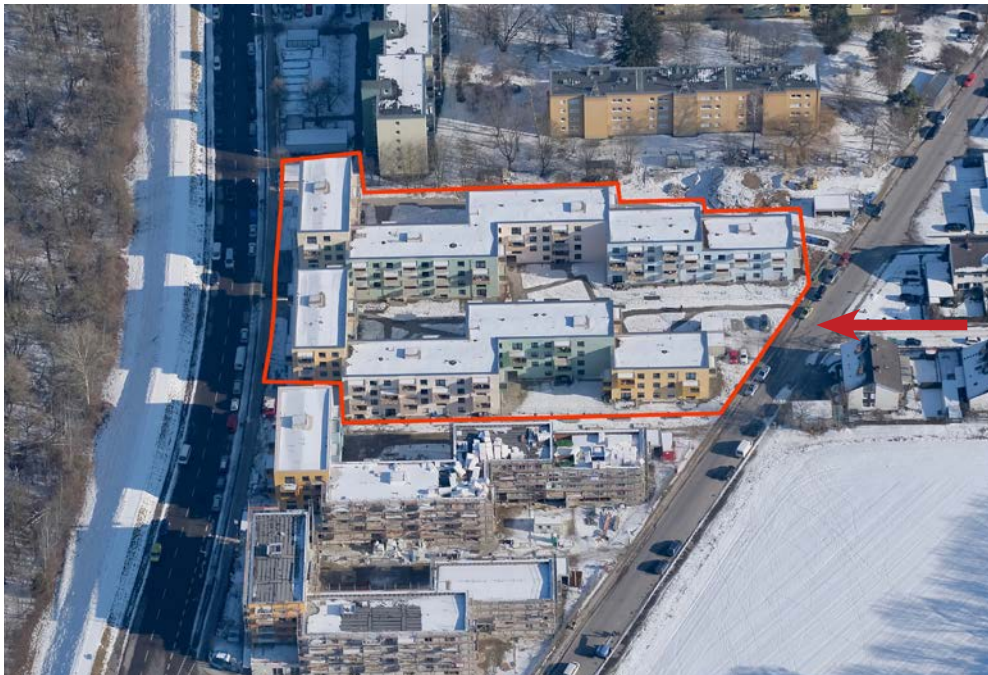
bezogen in:

Juli bis September 2016



2. AKTUELLE BAU- UND PLANUNGSTÄTIGKEIT 2017 FF.

In 2016 fertiggestellte Neubaumaßnahmen:



3

Sofortprogramm 2013

Peisserstraße – 1. Bauabschnitt

110 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit mit Tiefgarage

Bezug der 7.000sten Mietwohnung

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



2. AKTUELLE BAU- UND PLANUNGSTÄTIGKEIT 2017 FF.

Neubau

In 2016 fertiggestellte Neubaumaßnahmen:



4

An der Donau V. Bauabschnitt 15 freifinanzierte Mietwohnungen

Kosten:

3.467.806 Euro

Miete:

11,00 € bis 12,00 €/m²/mtl.

Baubeginn:

2014

bezogen am:

05. Juli 2016



2. AKTUELLE BAU- UND PLANUNGSTÄTIGKEIT 2017 FF.

In 2016 fertiggestellte Neubaumaßnahmen:



5

Gustav-Adolf-Straße

24 Wohnungen für unbegleitete minderjährige Flüchtlinge
und andere festgelegte Nutzergruppen

Kosten:

4.886.735 Euro

Wohnraummiete:
bezogen in:

vereinbarte Miete
Oktober 2016



2. AKTUELLE BAU- UND PLANUNGSTÄTIGKEIT 2017 FF.

Im Bau befindliche Neubaumaßnahmen:



6

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	198.300 Euro
Wohnraummierte:	8,50 €/qm/mtl.
abzgl. max. Zusatzförderung:	3,40 €/qm/mtl.
voraussichtlicher Bezug:	2017



2. AKTUELLE BAU- UND PLANUNGSTÄTIGKEIT 2017 FF.

Im Bau befindliche Neubaumaßnahmen:



7

An der Donau VI. Bauabschnitt

55 freifinanzierte Mietwohnungen

Kosten:

14.548.479 Euro

Miete:

11,50 € bis 12,50 €/m²/mtl.

Baubeginn:

2016

voraussichtlicher Bezug:

2017 / 2018



2. AKTUELLE BAU- UND PLANUNGSTÄTIGKEIT 2017 FF.

Im Bau befindliche Neubaumaßnahmen:



8

Goethestraße X. Bauabschnitt „fahrradfreundliches Wohnen“

45 Wohnungen für Berufsanfänger

Kosten:	4.388.247 Euro
Förderhöhe:	2.929.600 Euro
Zuschuss:	478.000 Euro
Wohnraummiete:	9,00 €/qm/mtl.
abzgl. max. Zusatzförderung:	3,50 €/qm/mtl.
voraussichtlicher Bezug:	2017



2. AKTUELLE BAU- UND PLANUNGSTÄTIGKEIT 2017 FF.

In Planung befindliche Neubaumaßnahmen:



9

Regensburger Straße

Kindertagesstätte

Kosten:

3.166.925 Euro

Zuschuss:

ca. 1.495.284 Euro

Gewerbemiete:

ca. 8,60 €/qm/mtl.

Kellermiete:

400,00 €/mtl.

voraussichtlicher Bezug:

2018

Regensburger Straße

12 Mietwohnungen

Kosten:

3.500.000 Euro

Förderhöhe:

Beantragung in 2017

Zuschuss:

Beantragung in 2017

Wohnraummiete:

wird derzeit ermittelt

abzgl. max. Zusatzförderung:

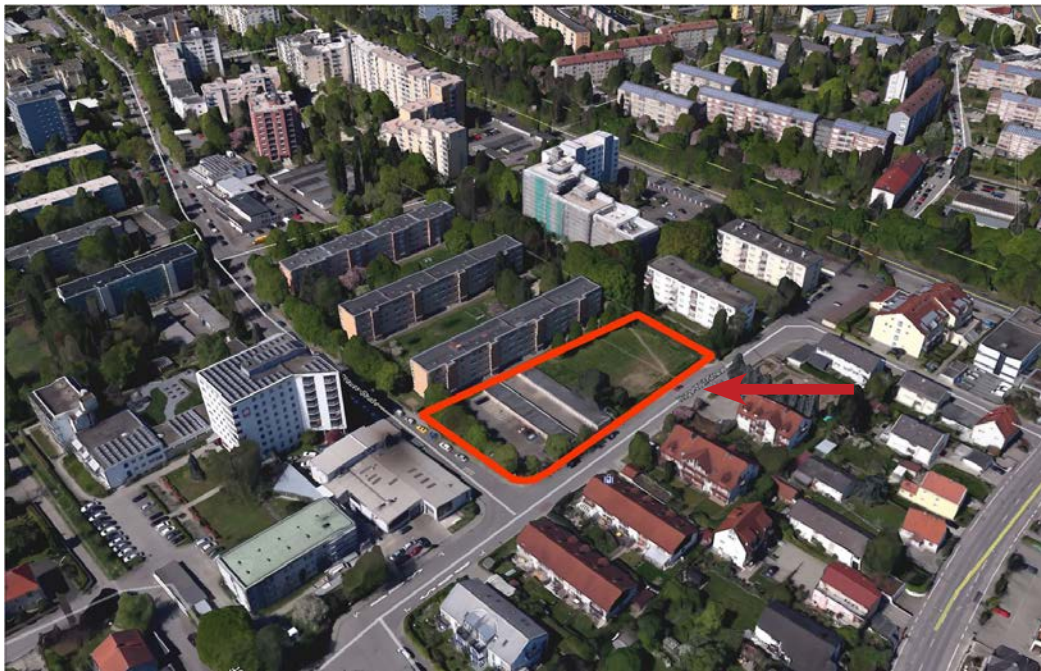
wird derzeit ermittelt

voraussichtlicher Bezug:

2019

2. AKTUELLE BAU- UND PLANUNGSTÄTIGKEIT 2017 FF.

In Planung befindliche Neubaumaßnahmen:



10

Hugo-Wolf-Straße

48 geförderte Mietwohnungen mit Tiefgarage

Kosten:

Förderhöhe:

Zuschuss:

Wohnraummierte:

abzgl. max. Zusatzförderung:

voraussichtlicher Bezug:

9.324.150 Euro

ca. 6.507.200 Euro

ca. 824.200 Euro

ca. 10,00 €/qm/mtl.

ca. 4,50 €/qm/mtl.

2018



2. AKTUELLE BAU- UND PLANUNGSTÄTIGKEIT 2017 FF.

In Planung befindliche Neubaumaßnahmen:



11

Fontanestraße

35 geförderte Mietwohnungen mit zwei Tiefgaragen

Kosten:

7.530.196 Euro

Förderhöhe:

ca. 4.097.800 Euro

Zuschuss:

ca. 625.900 Euro

Wohnraummiete:

ca. 10,00 €/qm/mtl.

abzgl. max. Zusatzförderung:

ca. 4,50 €/qm/mtl.

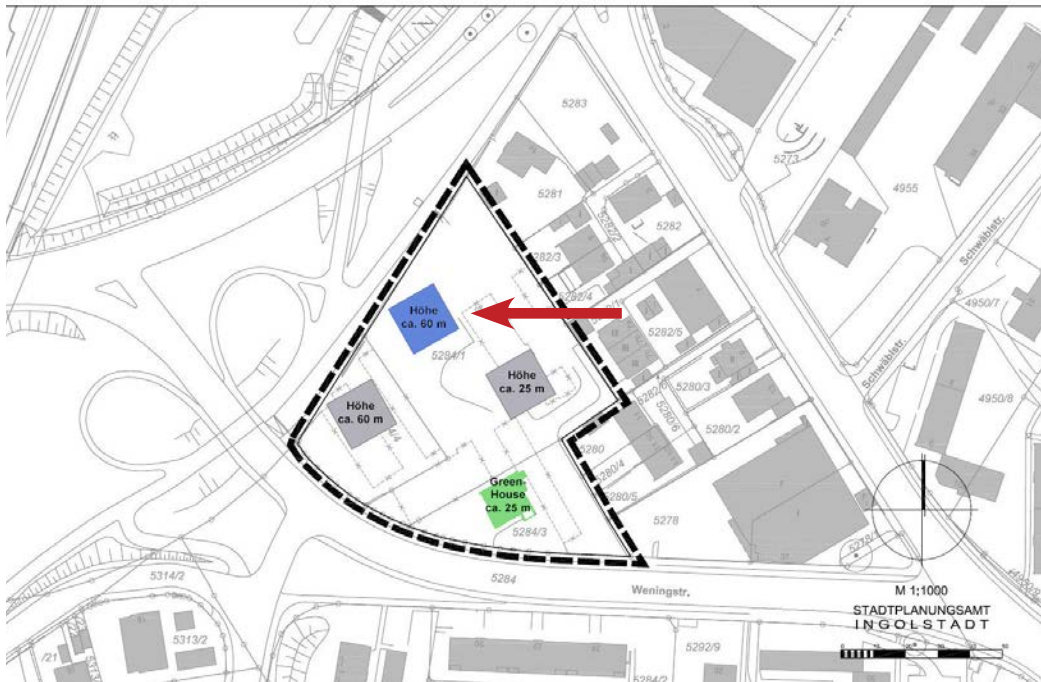
vorussichtlicher Bezug:

2018



2. AKTUELLE BAU- UND PLANUNGSTÄTIGKEIT 2017 FF.

In Planung befindliche Neubaumaßnahmen:



12

Südliche Ringstraße Hochhaus Nord (55 m)

123 Apartments für Auszubildende, Praktikanten und Studenten

Kosten:

13.993.000 Euro

Wohnraummiete:

wird derzeit ermittelt

voraussichtlicher Baubeginn:

2016

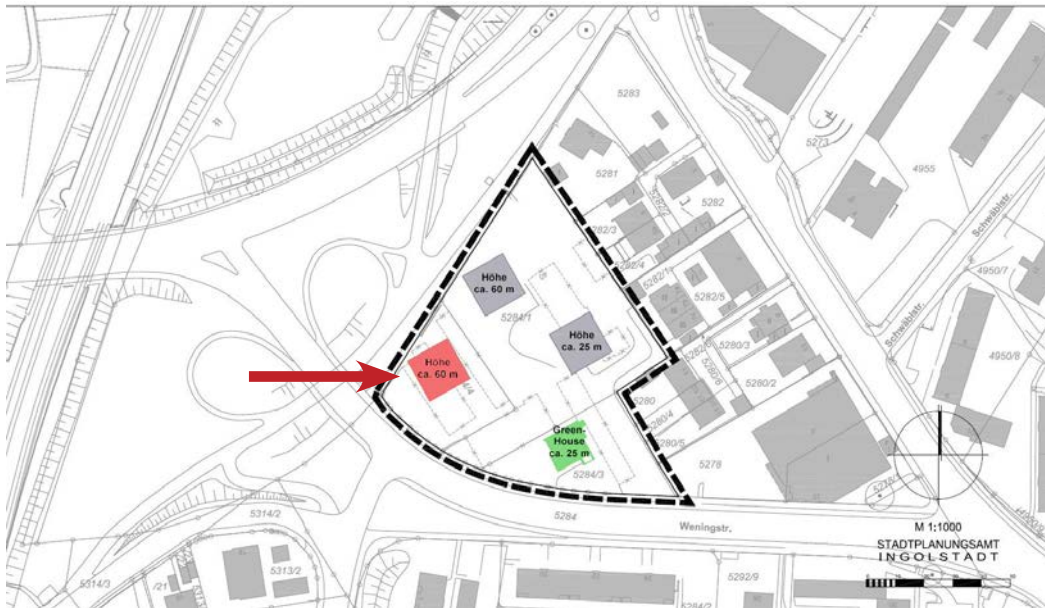
voraussichtlicher Bezug:

2018



2. AKTUELLE BAU- UND PLANUNGSTÄTIGKEIT 2017 FF.

In Planung befindliche Neubaumaßnahmen:



13

Südliche Ringstraße Hochhaus West (55 m)

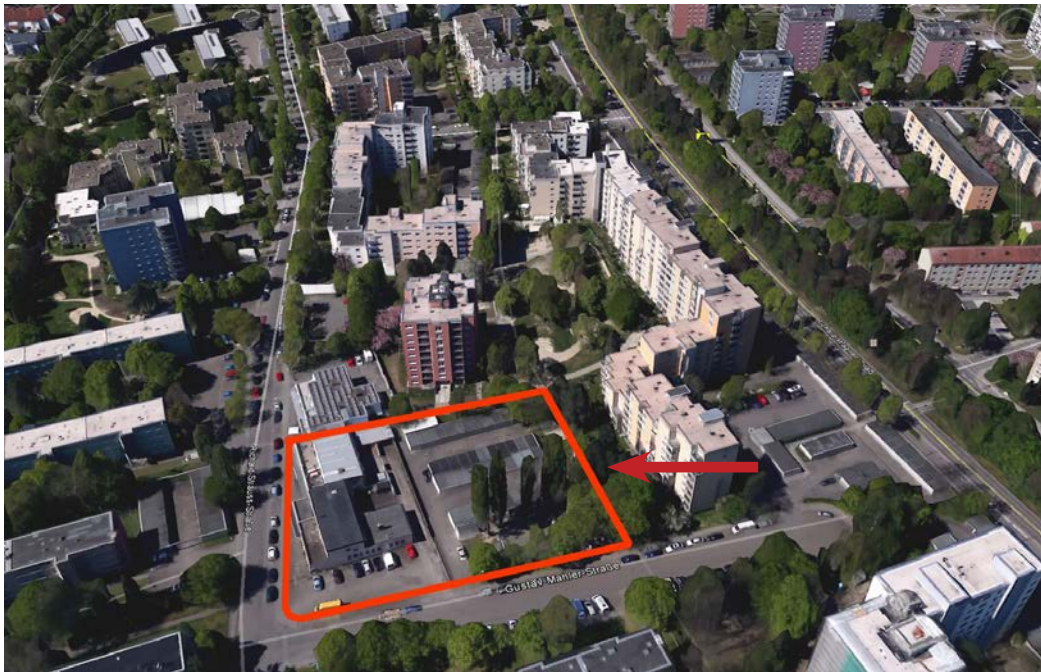
123 Apartments für Auszubildende, Praktikanten und Studenten mit Gewerbe/Tiefgarage

Kosten:	19.193.000 Euro
Wohnraummiete:	wird derzeit ermittelt
voraussichtlicher Baubeginn:	2016
voraussichtlicher Bezug:	2018



2. AKTUELLE BAU- UND PLANUNGSTÄTIGKEIT 2017 FF.

In Planung befindliche Neubaumaßnahmen:



14

Gustav-Mahler-Straße

79 geförderte Mietwohnungen mit 3 Gewerbeeinheiten samt Tiefgarage

Kosten:	17.672.534 Euro
Förderhöhe:	ca. 9.686.100 Euro
Zuschuss:	ca. 1.485.900 Euro
Wohnraummiete:	ca. 10,00 €/qm/mtl.
abzgl. max. Zusatzförderung:	ca. 4,50 €/qm/mtl.
voraussichtlicher Bezug:	2019



2. AKTUELLE BAU- UND PLANUNGSTÄTIGKEIT 2017 FF.

In Planung befindliche Neubaumaßnahmen:



15

Stargarder Straße

150 geförderte Mietwohnungen samt Tiefgarage und eine Gewerbeeinheit

Kosten:

23.868.000 Euro

Förderhöhe:

Beantragung in 2017

Zuschuss:

Beantragung in 2017

Wohnraummiete:

wird noch ermittelt

abzgl. max. Zusatzförderung:

wird noch ermittelt

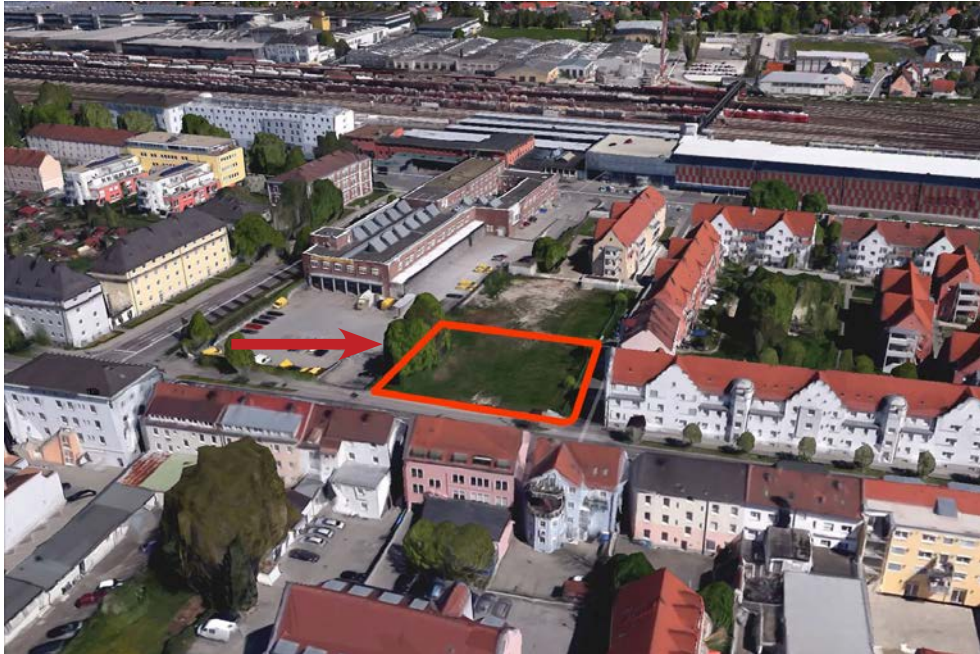
vorussichtlicher Bezug:

2019 / 2020



2. AKTUELLE BAU- UND PLANUNGSTÄTIGKEIT 2017 FF.

In Planung befindliche Neubaumaßnahmen:



16

Prinz-Leopold-Straße

57 geförderte Mietwohnungen und eine Gewerbeeinheit samt Tiefgarage

Kosten:	13.414.300 Euro
Förderhöhe:	ca. 5.537.700 Euro
Zuschuss:	ca. 851.700 Euro
Wohnraummiete:	ca. 10,00 €/qm/mtl.
abzgl. max. Zusatzförderung:	ca. 4,50 €/qm/mtl.
voraussichtlicher Bezug:	2019



2. AKTUELLE BAU- UND PLANUNGSTÄTIGKEIT 2017 FF.

In Planung befindliche Neubaumaßnahmen:



17

Südliche Ringstraße Punkthaus Ost (25 m)

40 Appartements für Auszubildende, Praktikanten und Studenten

Kosten:	7.225.000 Euro
Wohnraummiete:	wird derzeit ermittelt
voraussichtlicher Baubeginn:	2019
voraussichtlicher Bezug:	2021



2. AKTUELLE BAU- UND PLANUNGSTÄTIGKEIT 2017 FF.

Neubau

In Planung befindliche Neubaumaßnahmen:



Sonderbauprogramm 2020

810 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:

2021

2. AKTUELLE BAU- UND PLANUNGSTÄTIGKEIT 2017 FF.



Übersicht der im Bau bzw. in Planung befindlichen Neubaumaßnahmen:

			davon bereits bezogen	im Bau	Baubeginn 2017
Hinterangerstraße II. BA	2016	37 WE	37 WE		
Hinterangerstraße III. BA	2016	44 WE	44 WE		
Peisserstraße I. BA	2016	110 WE	110 WE		
An der Donau V. BA	2016	15 WE	15 WE		
Gustav-Adolf-Straße	2016	24 WE	24 WE		
Bezugsfertigkeit in 2016		230 WE	230 WE		
Peisserstraße II. BA	2017	80 WE		80 WE	
An der Donau VI. BA	2017	55 WE		55 WE	
Goethestraße X. BA	2017	45 WE		45 WE	
Bezugsfertigkeit in 2017		180 WE			
Hugo-Wolf-Straße	2018	48 WE			48 WE
Fontanestraße	2018	35 WE			35 WE
Südliche Ringstraße Hochhaus Nord	2018	123 WE			
Südliche Ringstraße Hochhaus West	2018	123 WE			
Bezugsfertigkeit in 2018		329 WE			
Prinz-Leopold-Straße	2019	57 WE			57 WE
Stargarder Straße I. BA	2019	50 WE			50 WE
Regensburger Straße	2019	12 WE			
Gustav-Mahler-Straße	2019	79 WE			79 WE
Bezugsfertigkeit in 2019		198 WE			
Stargarder Straße II. und III. BA	2020	100 WE			100 WE
Bezugsfertigkeit in 2020		100 WE			
Südliche Ringstraße Punkthaus Ost	2021	40 WE			
Bezugsfertigkeit in 2021		40 WE			
Sonderbauprogramm 2020		810 WE			
Bezugsfertigkeit 2019 bis 2021		810 WE			

Aktuelles Bauprogramm

1.887 WE

230 WE

180 WE

369 WE



Gemeinnützige
Wohnungsbaugesellschaft
Ingolstadt GmbH

TERMIN PLANUNG



3. JAHRESTERMINPLANUNG 2017

1 2017

		Uhrzeit
25.04.2017	Mietererhung	12:00
03.05.2017	Aufsichtsratssitzung	08:00
29.06.2017	Aufsichtsratssitzung und Gesellschafterversammlung	08:00
21.07.2017	Fertigstellungsfeier Hinterangerstraße	
26.07.2017	Aufsichtsratssitzung	08:00
14.09.2017	Aufsichtsrats- und Mieterbeiratsrundfahrt	14:30
27.09.2017	Preisverleihung Blumenschmuckwettbewerb	14:00
25.10.2017	Aufsichtsratssitzung	08:00
02.12.2017	Adventfeier an der Lichtsäule	17:00
21.12.2017	Aufsichtsratssitzung	16:00

