

Presse Mappe

2015

SITZUNG
DES AUFSICHTSRATES
MITTWOCH
29.04.2015



INHALT

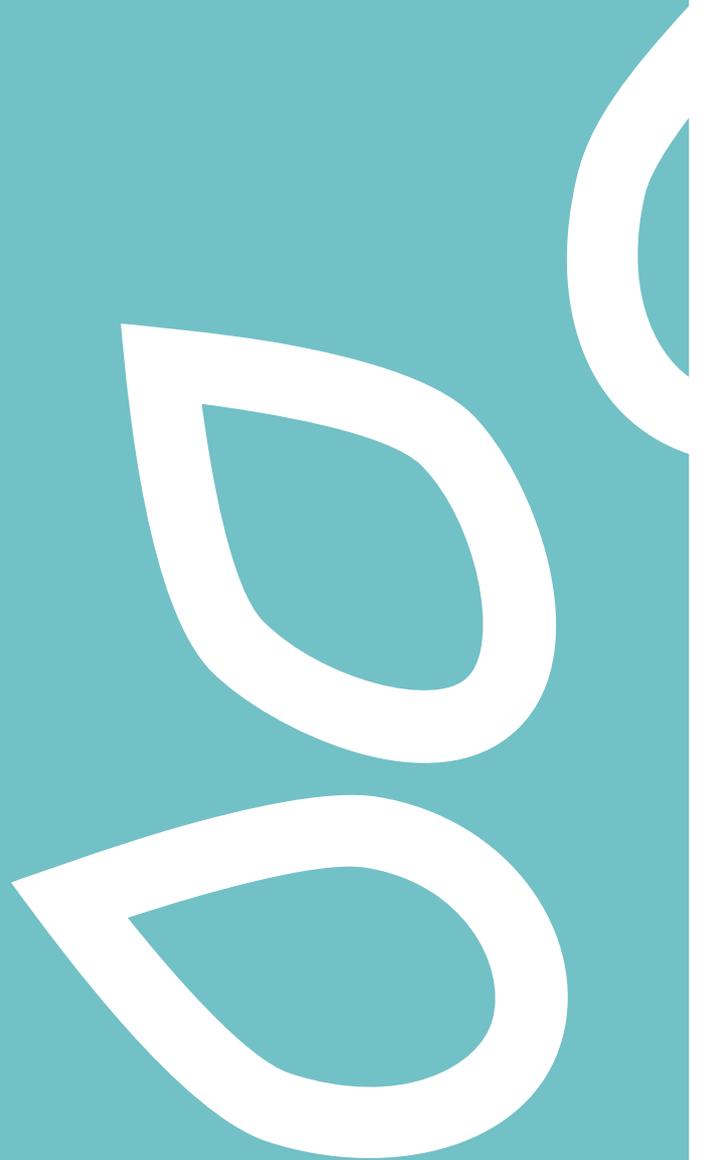
Tagesordnungspunkt 1

Bericht der Geschäftsleitung zu

1. Statistische Werte und Ergebnisse aus den Abteilungen	4
2. Investitionstätigkeit 2015 / aktuelle Baustellen	11
3. Terminplanung für 2015.....	20

TAGES
ORDNUNGS
PUNKT

1



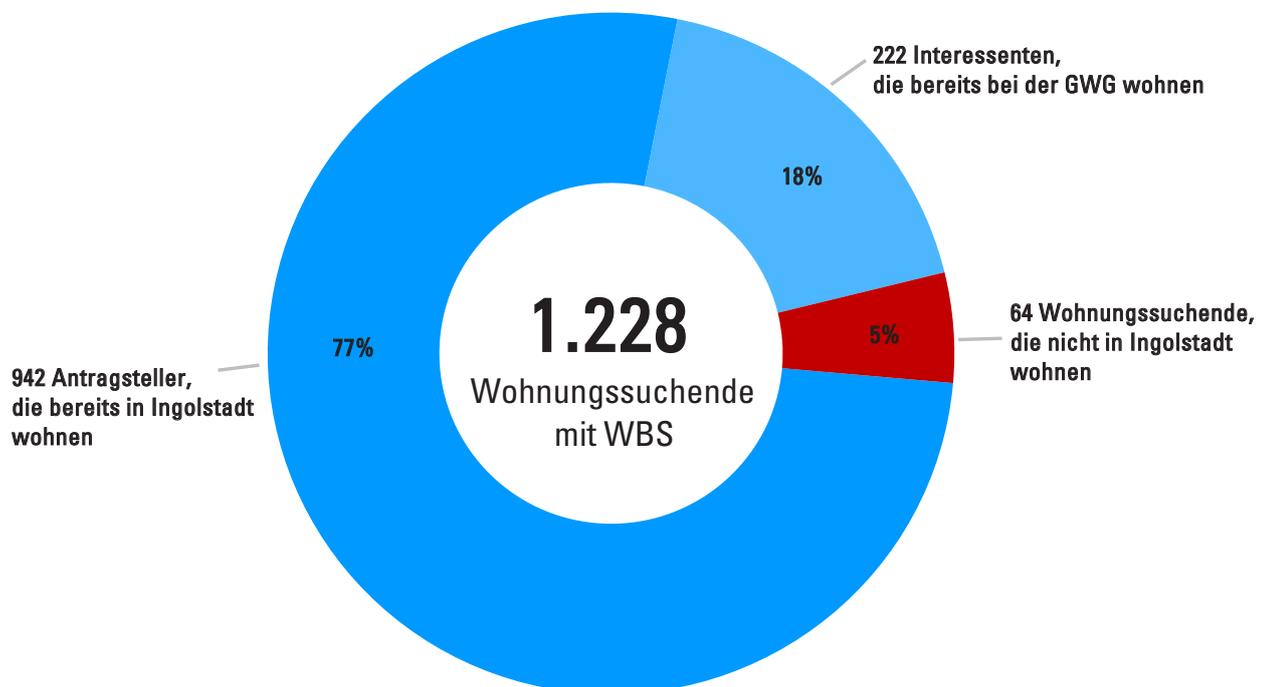
ANALYSE DER WOHNUNGSINTERESSENTEN ZUM 31.03.2015

1

Bei der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft sind zum 31. März 2015 insgesamt 1.228 Mietinteressenten vorgemerkt, die im Besitz eines gültigen Wohnberechtigungsscheines (WBS) sind.

Annähernd 95 % der vorgemerkten Mietinteressenten mit WBS wohnen bereits in Ingolstadt, die verbleibenden 5 % haben ihren Wohnsitz außerhalb von Ingolstadt.

In einer weiteren Analyse lässt sich feststellen, dass 222 der vorgemerkten Ingolstädter mit WBS bereits Mieter der Gesellschaft sind. Dies stellt einen Anteil von 18 % an der Gesamtnachfrage nach öffentlich geförderten Wohnungen bei der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft dar.



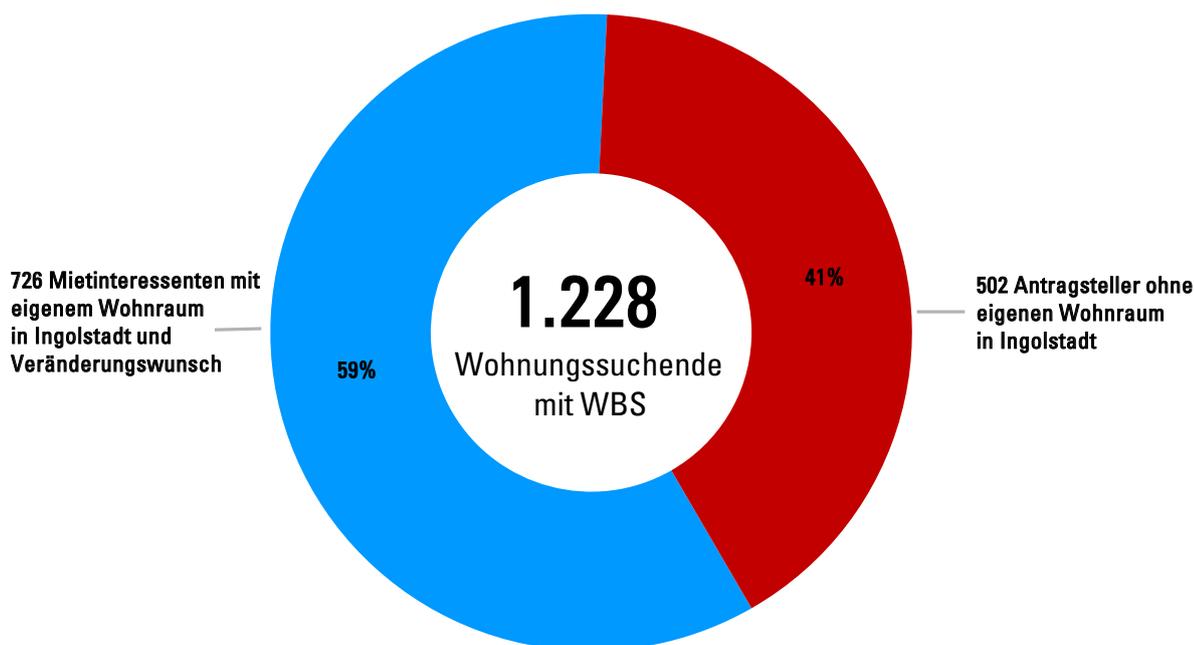
ANALYSE DER WOHNUNGSINTERESSENTEN ZUM 31.03.2015

1

Darüber hinaus lässt sich bei näherer Betrachtung feststellen, dass etwa 59 % der insgesamt 1.228 vorgemerkten Wohnungssuchenden mit WBS über eine Wohnung verfügen und sich örtlich verändern möchten bzw. die vorhandene Wohnung aufgrund der bestehenden Wohnungsgröße nicht mehr dem Bedarf entspricht.

Rund 41 % der Wohnungsbewerber verfügen über keinen eigenen Wohnraum in Ingolstadt. Gründe hierfür sind die erstmalige Haushaltsgründung, die Trennung vom Partner, der gewünschte Zuzug nach Ingolstadt sowie eine bestehende bzw. drohende Obdachlosigkeit.

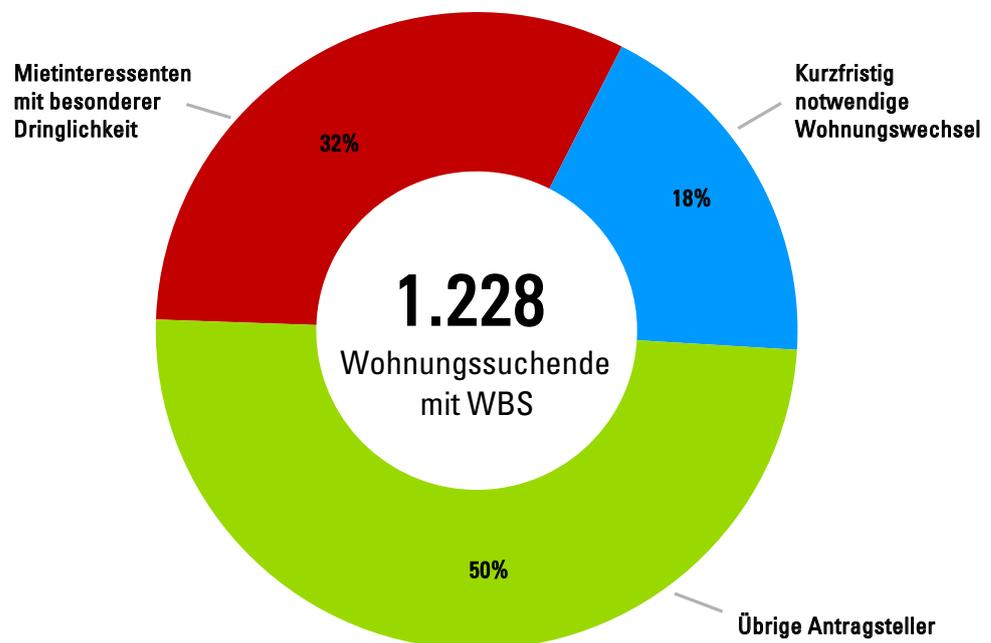
Antragsteller, die über eine Wohnung verfügen und sich räumlich verändern möchten	726	59,1 %
kleinere Wohnung	14	1,1 %
größere Wohnung	221	18,0 %
andere Wohnung	491	40,0 %
Antragsteller, die nicht über eigenen Wohnraum in Ingolstadt verfügen aufgrund	502	40,9 %
bestehender Obdachlosigkeit / von Obdachlosigkeit bedroht	295	24,0 %
Scheidung / Trennung	97	7,9 %
erstmaliger Haushaltsgründung	46	3,8 %
Zuzug nach Ingolstadt	64	5,2 %
Summe der Wohnungsinteressenten zum 31.03.2015	1.228	100,0 %



ANTRAGSTELLER NACH DRINGLICHKEIT ZUM 31.03.2015

1

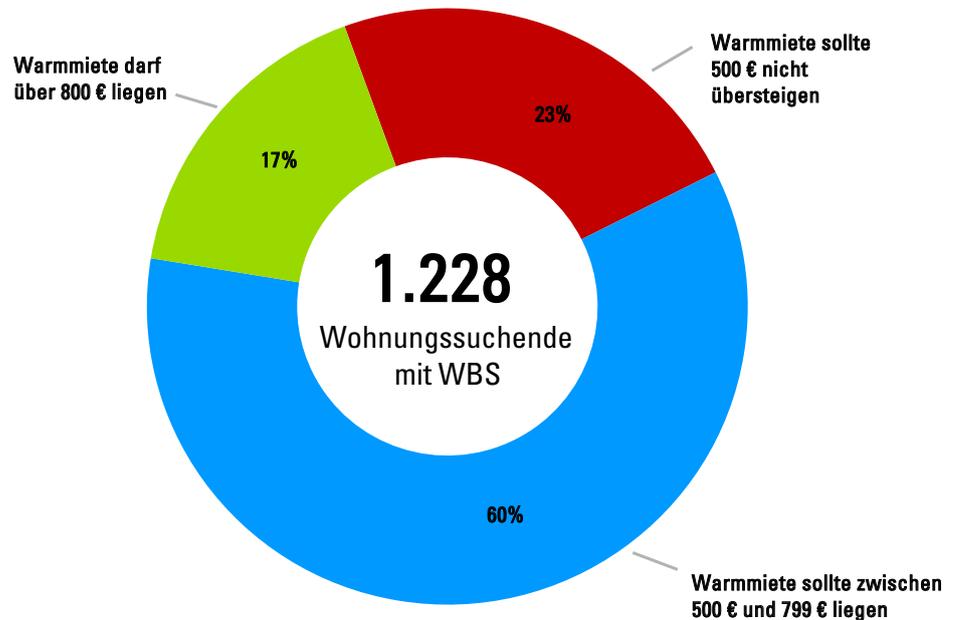
Besondere Dringlichkeit wegen	392	31,9 %
bestehender Obdachlosigkeit / von Obdachlosigkeit bedroht	295	24,0 %
Scheidung / Trennung	97	7,9 %
Kurzfristig notwendige Wohnungswechsel aufgrund	227	18,5 %
bestehender Schwangerschaft	66	5,4 %
Behinderung	97	7,9 %
sonstiger Gründe	64	5,2 %
Übrige Wohnungssuchende	609	49,6 %
Summe der Wohnungsinteressenten zum 31.03.2015	1.228	100,0 %



WOHNUNGSSUCHE NACH ZAHLUNGSBEREITSCHAFT ZUM 31.03.2015

1

Warmmiete unter 500 €	284	23,1 %
200 € - 299 €	0	0,0 %
300 € - 399 €	33	2,7 %
400 € - 499 €	251	20,4 %
Warmmiete zwischen 500 € und 799 €	737	60,0 %
500 € - 599 €	237	19,3 %
600 € - 699 €	308	25,1 %
700 € - 799 €	192	15,6 %
Warmmiete über 800 €	207	16,9 %
800 € - 899 €	109	8,9 %
900 € - 999 €	53	4,3 %
ab 1.000 €	45	3,7 %
Summe der Wohnungsinteressenten zum 31.03.2015	1.228	100,0 %

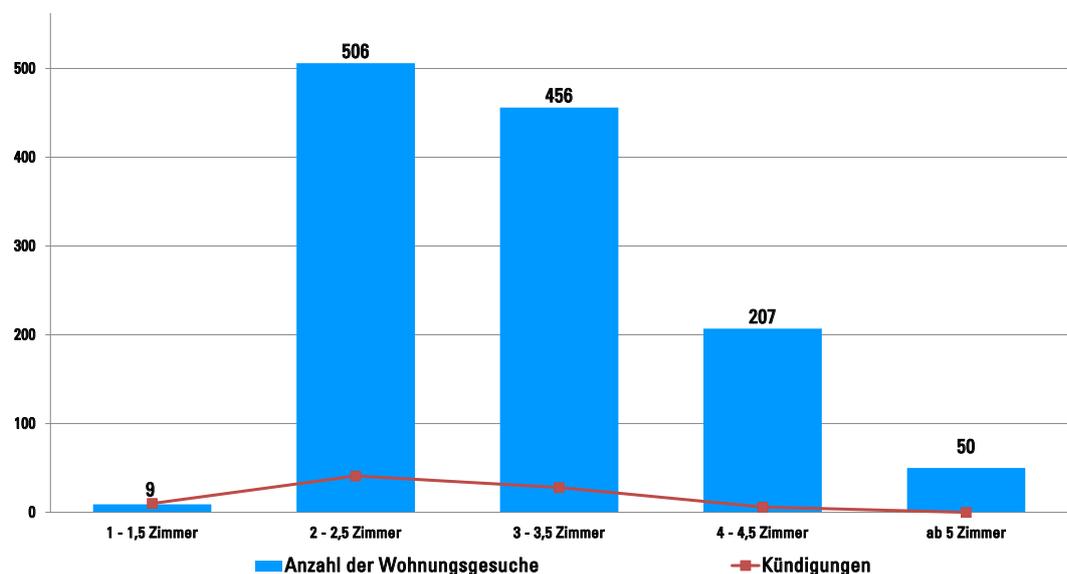


ANALYSE DER WOHNUNGSINTERESSENTEN UND KÜNDIGUNGEN ZUM 31.03.2015

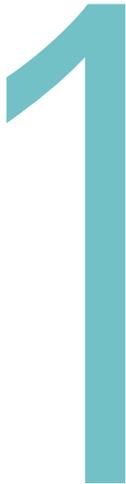


Gegenüberstellung von Kündigungen und Wohnungsgesuchen nach Wohnungsgrößen zum 31.03.2015

Größe	2015 Anzahl Wohnungsgesuche	2015 Anzahl Wohnungskündigungen
1 – 1,5 Zimmer	9	10
2 – 2,5 Zimmer	506	41
3 – 3,5 Zimmer	456	28
4 – 4,5 Zimmer	207	6
5 Zimmer und größer	50	0
gesamt	1.228	85



Trotz der enormen Belebung auf dem Immobilienmarkt herrscht in Ingolstadt aufgrund des kontinuierlichen Bevölkerungswachstums ein angespannter Wohnungsmarkt vor. Um diesem Trend entgegenzuwirken, hält die Gesellschaft an dem umfangreichen Neubauprogramm mit rund 910 Mietwohnungen bis ins Jahr 2020 fest. Davon entsprechen 560 Wohnungen dem Segment des öffentlich geförderten Wohnraums, dessen Zugangsvoraussetzung die Vorlage eines gültigen WBS darstellt. Darüber hinaus werden neben den 560 geförderten Mietwohnungen weitere 160 freifinanzierte Wohneinheiten sowie 190 Jugendwohnheimplätze errichtet.

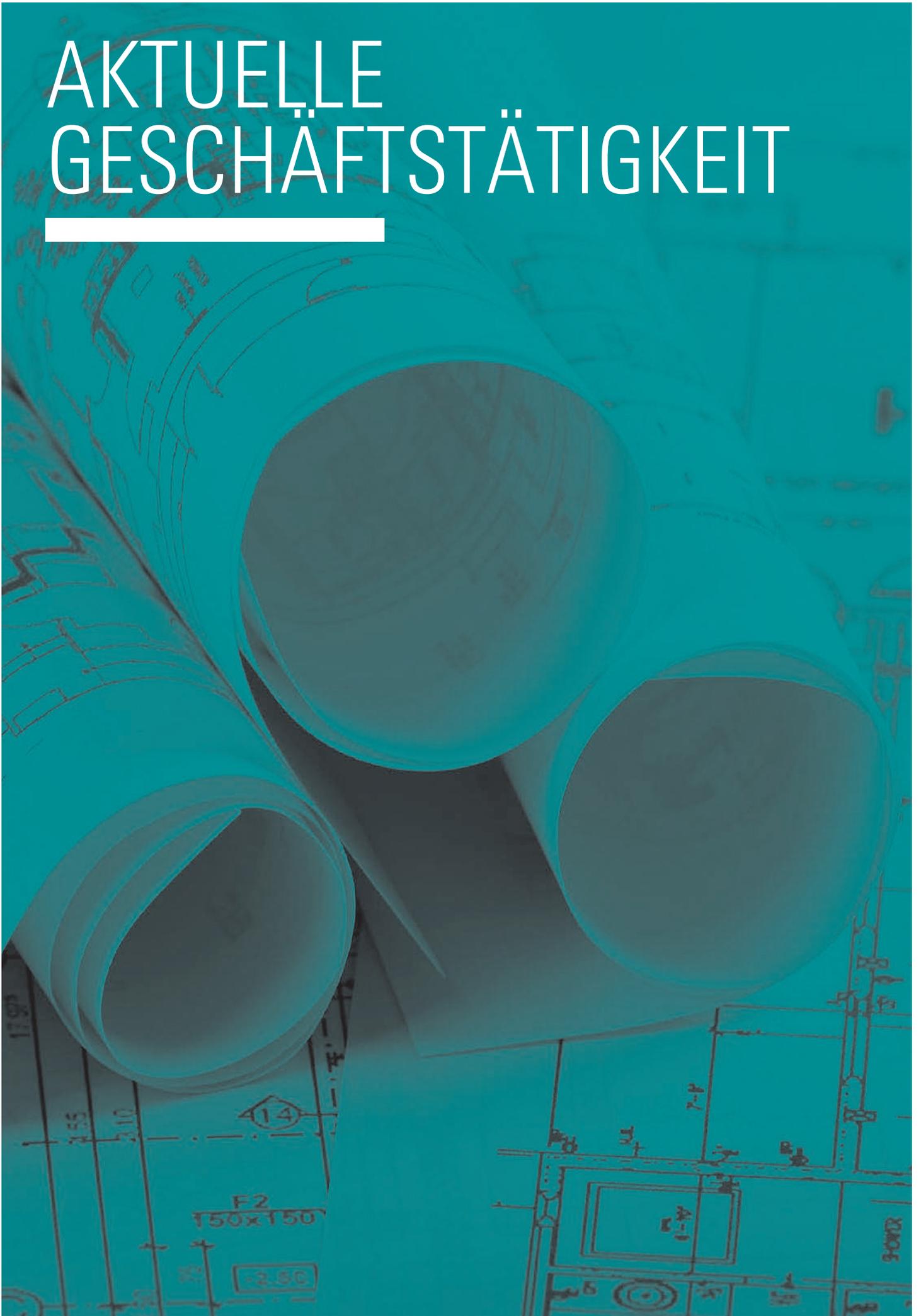


Kündigungsgründe im Vorjahresvergleich für den Zeitraum vom 01. Januar bis 31. März 2015

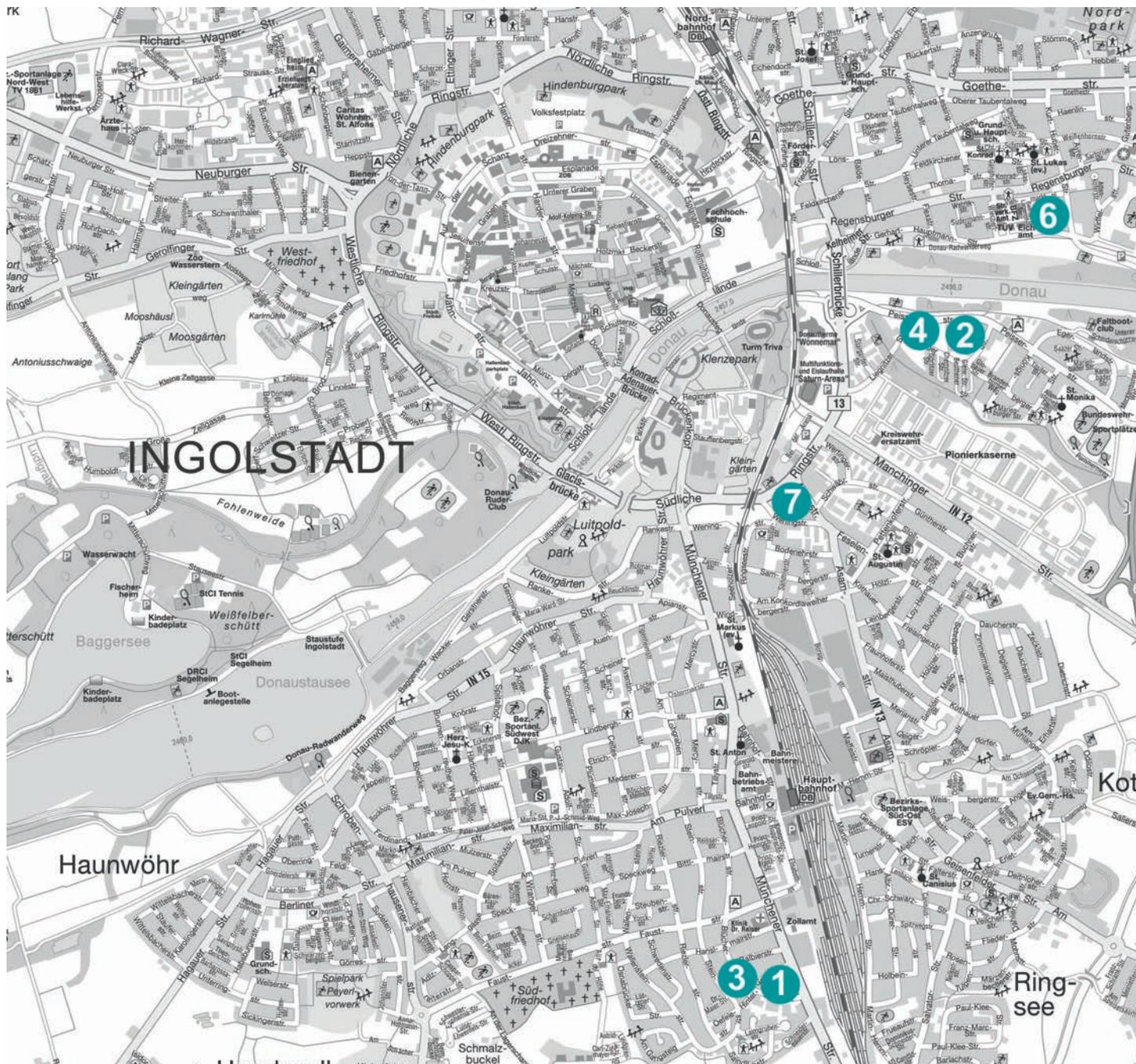
Kündigungsgründe	2013	2014	2015
Private Gründe	28	23	25
regionale Gründe / Nähe zur Arbeit	18	6	18
familiäre Gründe	5	8	2
Erwerb von Wohneigentum	5	9	5
Wohnungsgröße	21	24	20
zu kleine Wohnung	16	15	10
Anmietung eines Hauses	0	0	0
zu große Wohnung	3	1	3
andere Wohnung bei GWG	2	8	7
Soziale Gründe	32	34	35
Alter / Tod	32	34	35
Negative Gründe	9	14	5
zu teuer	0	5	2
Umfeld	1	2	0
Räumung / fristlose Kündigung	8	7	3
Sonstige Gründe	1	0	0
unbekannt verzogen	1	0	0
Umbau der Wohnung	0	0	0
Gesamt jeweils zum 31.03.	91	95	85
Gesamtwohnungsbestand	6.588	6.662	6.815
Fluktuationsquote zum 31.03.	1,4 %	1,4 %	1,2 %



AKTUELLE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT



2. INVESTITIONSTÄTIGKEIT IN 2015



- 1 Hinterangerstraße II. Bauabschnitt
- 2 Peisserstraße I. Bauabschnitt
- 3 Hinterangerstraße III. Bauabschnitt
- 4 Peisserstraße II. Bauabschnitt
- 5 Wohnen für Alleinerziehende in Ingolstadt (nicht im Plan gekennzeichnet)
- 6 An der Donau, V. Bauabschnitt
- 7 Wenningstraße 35, Umbau in Einzelappartements

2. INVESTITIONSTÄTIGKEIT 2015

Im Bau befindliche Neubaumaßnahmen:

Neubau



1

Hinterangerstraße – II. Bauabschnitt

37 freifinanzierte Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten mit Tiefgarage

Kosten:	9.535.775 Euro
Wohnraummiete:	11,00 €/qm/mtl.
Gewerberaummierte:	12,00 €/qm/mtl.
voraussichtlicher Bezug:	2015



2. INVESTITIONSTÄTIGKEIT IN 2015

Im Bau befindliche Neubaumaßnahmen:



Neubau

2

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:	2015 / 2016



2. INVESTITIONSTÄTIGKEIT IN 2015

Im Bau befindliche Neubaumaßnahmen:



3

Hinterangerstraße - III. Bauabschnitt 44 freifinanzierte Wohnungen mit Tiefgarage

Kosten:	10.772.420 Euro
Wohnraummiete:	11,00 €/qm/mtl.
voraussichtlicher Bezug:	2016



2. INVESTITIONSTÄTIGKEIT IN 2015

Im Bau befindliche Neubaumaßnahmen:



4

Sofortprogramm 2013

Peisserstraße – 2. Bauabschnitt

80 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten mit Tiefgarage

Kosten:	17.323.518 Euro
Förderhöhe:	Beantragung in 2014
Wohnraummiete:	8,50 €/qm/mtl.
abzgl. max. Zusatzförderung:	3,40 €/qm/mtl.
voraussichtlicher Bezug:	2016 / 2017



2. INVESTITIONSTÄTIGKEIT IN 2015

Im Bau befindliche Neubaumaßnahmen:



Neubau

5

Wohnen für Alleinerziehende in Ingolstadt 12 Wohnplätze

Kosten:

2.397.400 Euro

Miete:

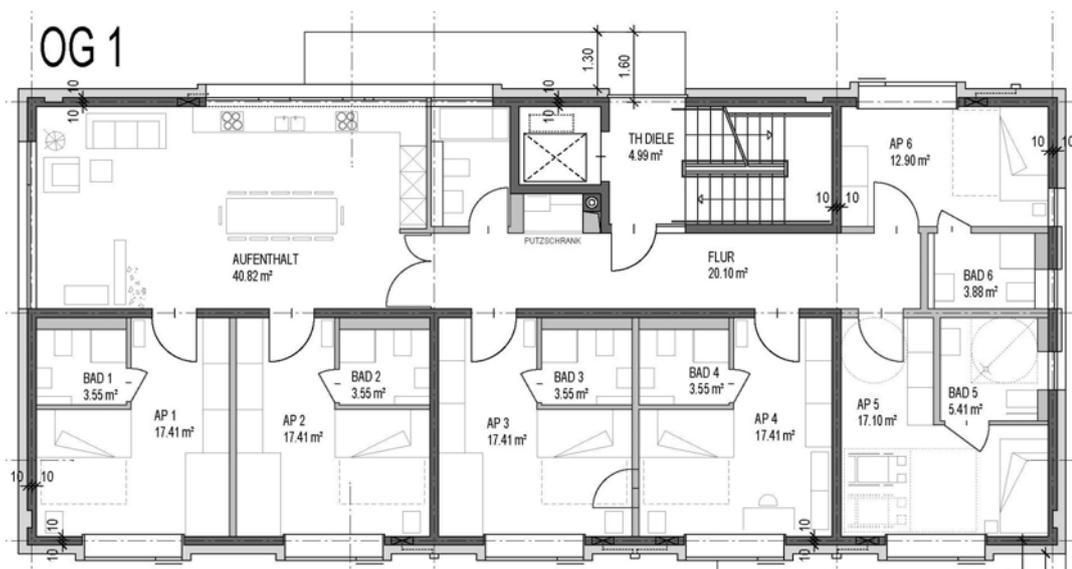
6,50 €/m²/mtl.

Baubeginn:

2014

voraussichtlicher Bezug:

2015



2. INVESTITIONSTÄTIGKEIT IN 2015

Im Bau befindliche Neubaumaßnahmen:



6

An der Donau V. Bauabschnitt 15 freifinanzierte Mietwohnungen

Kosten:

3.467.821 Euro

Miete:

11,00 € bis 12,00 €/m²/mtl.

Baubeginn:

2014

voraussichtlicher Bezug:

2016



2. INVESTITIONSTÄTIGKEIT IN 2015

Im Bau befindliche Modernisierungsmaßnahmen:



Modernisierung

7

Hochhaus Wenningstraße

Energetische Gebäudemodernisierung

Umbau in 39 Einzelappartements für Auszubildende, Studenten und Praktikanten

Kosten:

2.768.659 Euro

Mieten:

ca. 390 Euro Warmmiete

geplante Fertigstellung:

April 2015



TERMIN PLANUNG



3. TERMINPLANUNG FÜR 2015

1 2015

		Uhrzeit
24.06.2015	Aufsichtsratssitzung und Gesellschafterversammlung	09:30
29.07.2015	Aufsichtsratssitzung	09:30
16.09.2015	Aufsichtsrats- und Mieterbeiratsrundfahrt	14:30
Oktober 2015	Preisverleihung Blumenschmuckwettbewerb	14:00
28.10.2015	Aufsichtsratssitzung	09:30
23.11.2015	Mieterehrung	12:00
05.12.2015	Adventsfeier an der Lichtsäule	17:00
16.12.2015	Aufsichtsratssitzung	16:00

