

Presse Mappe

2015

SITZUNG
DES AUFSICHTSRATES
MITTWOCH
25.02.2015



INHALT

Tagesordnungspunkt 1

Bericht des Geschäftsführers

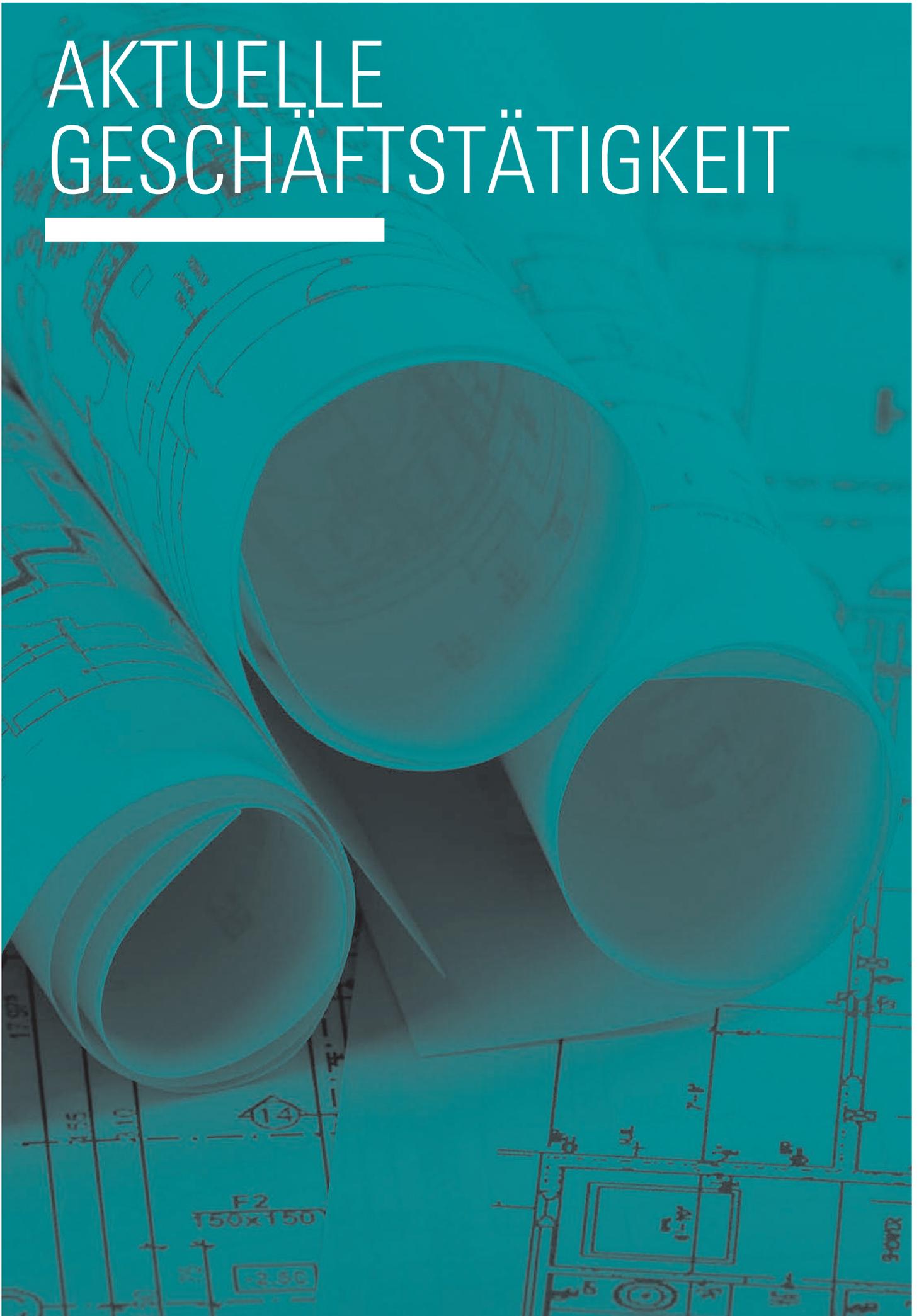
1. Aktuelle Geschäftstätigkeit.....	4
2. Statistische Werte, Berichte und Ergebnisse aus den Abteilungen zum Geschäftsjahr 2015	15
3. Jahrestermplanplanung 2015	21

TAGES
ORDNUNGS
PUNKT

1



AKTUELLE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT



AKTUELLE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT 2015

1

TOP 1 Öffentlicher Teil

Die Unternehmensausrichtung für das Planjahr 2015 und folgende ist unverändert wie in den Vorjahren 2013 und 2014 wesentlich auf die Durchführung des umfangreichen Neubauprogramms ausgerichtet. Dazu wird die Gesellschaft im Zeitraum von 2013 bis 2018 insgesamt rund 750 neue Mietwohnungen erstellen. Diese rund 750 neuen Mietwohnungen sind bedarfsorientiert im Rahmen eines differenzierten, auf unterschiedliche Nutzergruppen abgestimmten Bauprogramms festgelegt und umfassen sowohl öffentlich geförderte als auch freifinanzierte Mietwohnungen.

Aus diesem Investitionsprogramm wurden bzw. werden

- bis zum Jahresende 2014 bereits 200 Wohnungen fertiggestellt und bezogen,
- in den Jahren 2015 und 2016 derzeit im Bau befindliche weitere 300 Wohnungen fertiggestellt und
- in 2015 die Bautätigkeit bei weiteren 245 Wohnungen aufgenommen.

Investitionsplanung für die Jahre 2015 bis 2018

Wesentliche Baufelder werden in 2015 und Folgejahre die Großbaustellen sein in der

- Peisserstraße mit 190 öffentlich geförderten Mietwohnungen,
- Wohnanlage „An der Donau“ mit weiteren rund 70 freifinanzierten Mietwohnungen
- Wohnanlage „Hinterangerstraße“ mit 81 freifinanzierten Mietwohnungen,
- Südlichen Ring-/Weningstraße mit der Errichtung von zunächst ca. 130 Wohnheimplätzen (und später weiteren 60 geförderten Plätzen),
- Goethestraße und Prinzenviertel in der Ergänzung bestehender Baugrundstücke mit zusammen rund 72 Mietwohnungen.

Für diese geplanten Investitionen sind Baukosten in Höhe von insgesamt rund Euro 83,4 Mio. kalkuliert. Entsprechend des Baufortschritts wird der Investitionsanteil für das Geschäftsjahr 2015 ca. Euro 31,7 Mio. betragen. Dies stellt eine neue Rekordmarke im aktiven Baugeschehen der Gesellschaft dar. Damit werden in 2015 zunächst knapp 160 Mietwohnungen und in 2016 weitere ca. 140 Mietwohnungen fertiggestellt werden.

Ingolstadt, im Februar 2015

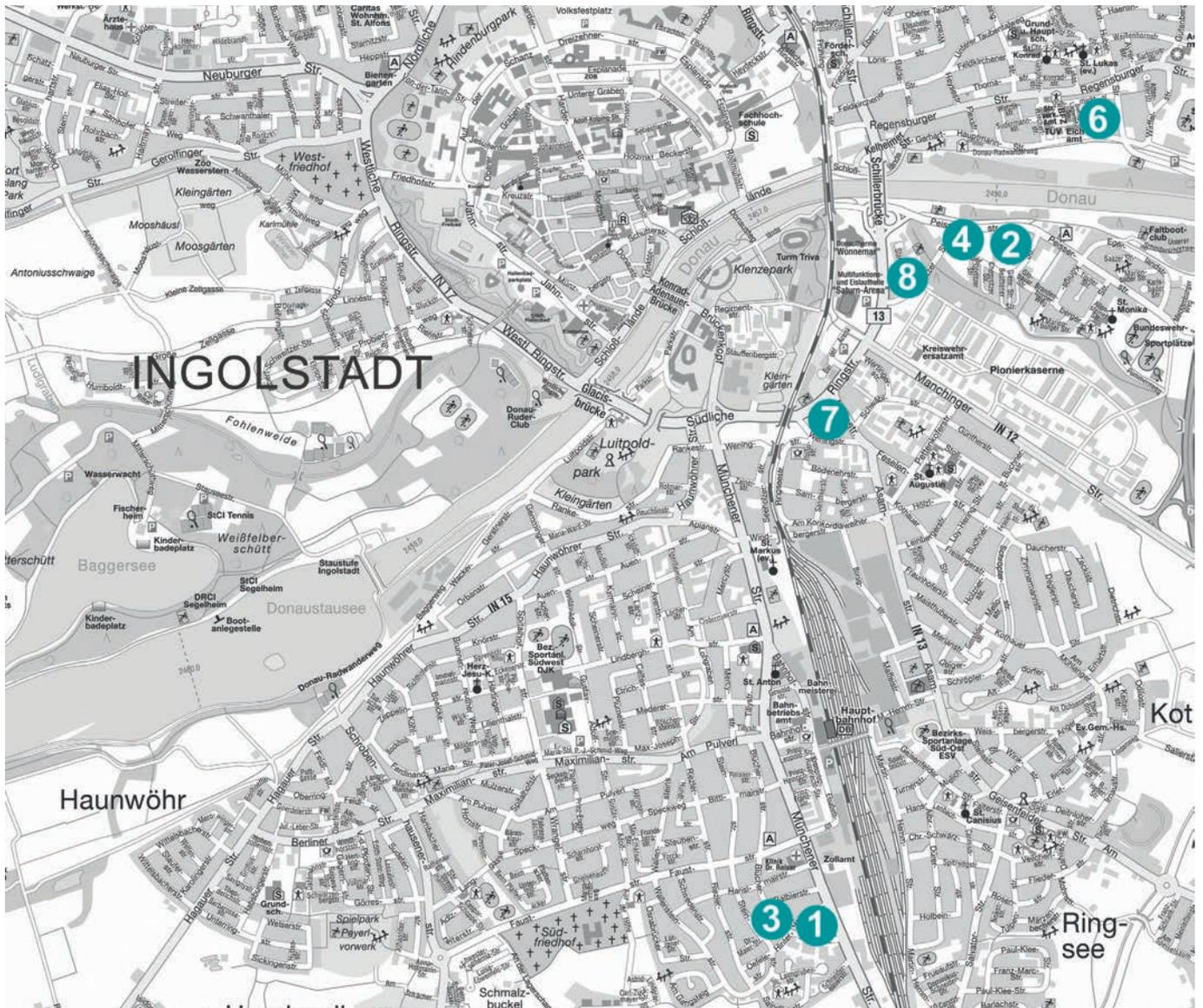
Gemeinnützige Wohnungsbau-
Gesellschaft Ingolstadt GmbH


Peter Karmann
Geschäftsführer



Gemeinnützige
Wohnungsbau-Gesellschaft
Ingolstadt GmbH

1. AKTUELLE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT



- 1 Hinterangerstraße II. Bauabschnitt
- 2 Peisserstraße I. Bauabschnitt
- 3 Hinterangerstraße III. Bauabschnitt
- 4 Peisserstraße II. Bauabschnitt
- 5 Wohnen für Alleinerziehende in Ingolstadt
- 6 An der Donau, V. Bauabschnitt
- 7 Weningstraße 35, Umbau in Einzelappartements
- 8 Stargarder Straße 15-17, energetische Modernisierung

1. AKTUELLE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT IN 2015

Im Bau befindliche Neubaumaßnahmen:



1

Hinterangerstraße – II. Bauabschnitt

37 freifinanzierte Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit mit Tiefgarage

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



1. AKTUELLE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT IN 2015

Im Bau befindliche Neubaumaßnahmen:



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



1. AKTUELLE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT 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



1. AKTUELLE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT 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



1. AKTUELLE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT IN 2015

Im Bau befindliche Neubaumaßnahmen:



5

Wohnen für Alleinerziehende in Ingolstadt 12 Wohnplätze

Kosten:

2.397.400 Euro

Miete:

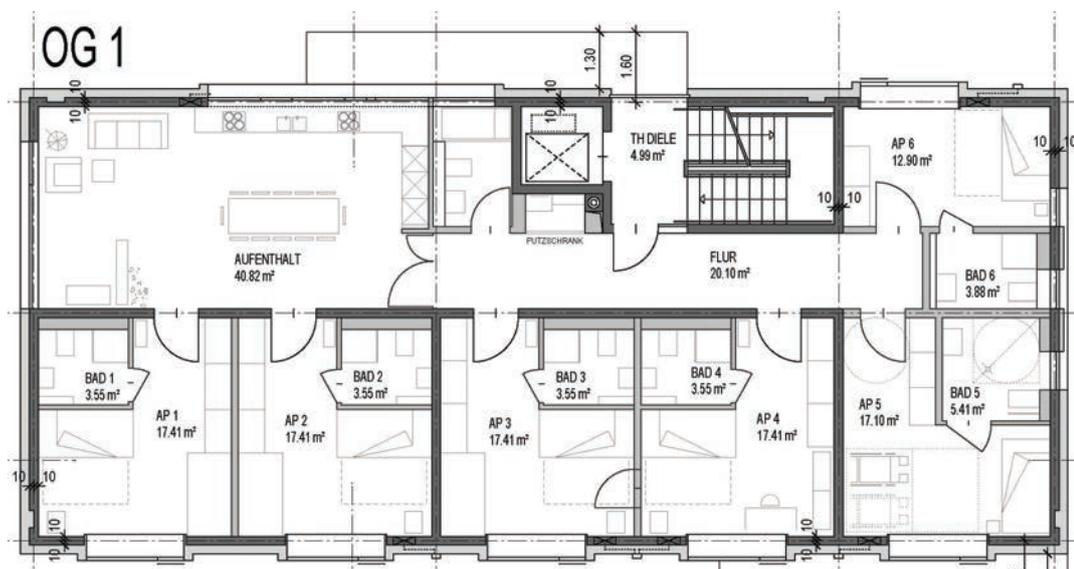
6,50 €/m²/mtl.

Baubeginn:

2014

voraussichtlicher Bezug:

2015



1. AKTUELLE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT 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



1. AKTUELLE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT IN 2015

Im Bau befindliche Modernisierungsmaßnahmen:



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



1. AKTUELLE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT IN 2015

In Planung befindliche Modernisierungsmaßnahmen:



8

Stargarder Straße 15, 15a, 17 Energetische Gebäudemodernisierung, 28 Wohnungen

Kosten:

Förderhöhe:

Mieterhöhung um:

geplante Fertigstellung:

wird derzeit in Abstimmung

mit den Mietern und der

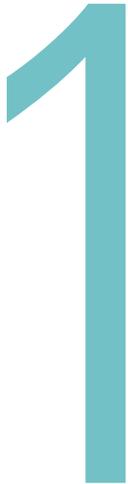
Regierung von Oberbayern ermittelt



STATISTIKEN



2. STATISTIKEN



Kündigungsgründe im Vorjahresvergleich für den Zeitraum vom 01. Januar bis 31. Dezember 2014

Kündigungsgründe	2012	2013	2014
Private Gründe	101	105	111
regionale Gründe / Nähe zur Arbeit	54	58	47
familiäre Gründe	21	16	34
Erwerb von Wohneigentum	26	31	30
Wohnungsgröße	99	113	106
zu kleine Wohnung	71	81	70
Anmietung eines Hauses	1	0	0
zu große Wohnung	16	18	9
andere Wohnung bei GWG	11	14	27
Soziale Gründe	91	102	114
Alter / Tod	91	102	114
Negative Gründe	25	28	50
zu teuer	4	3	13
Umfeld	7	4	11
Räumung / fristlose Kündigung	14	21	26
Sonstige Gründe	8	2	1
unbekannt verzogen	5	1	1
Umbau der Wohnung	3	1	0
Gesamt jeweils zum 31.12.	324	350	382
Gesamtwohnungsbestand	6.588	6.662	6.822
Fluktuationsquote zum 31.12.	4,92 %	5,25 %	5,60 %

Die Zahl der Kündigungen hat sich in 2014 im Jahresvergleich zu 2013 nur unwesentlich verändert. Die Fluktuationsquote 2012 für Bayern lag bei 6,5 % und im Bundesdurchschnitt bei 9,2 %.

2. STATISTIKEN

1

Erläuterungen zu den Wohnungskündigungen in 2014

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014 erfolgte eine Wohnungskündigung bei insgesamt	382 Wechsel	100,0 %
davon fanden statt		
Umzüge innerhalb der GWG-Wohnungsbestandes	37 Wechsel	9,7 %
Wegzüge/Vertragskündigungen aus anderen Gründen	345 Wechsel	90,3 %

Knapp 10 % der Kündigungen betreffen einen Wohnungswechsel innerhalb der Gesellschaft. Neben sozialen Gründen, hier ist wie auch bereits in den Vorjahren deutlich erkennbar, dass knapp 30 % (114 Wohnungswechsel) aus Altersgründen bzw. wegen Versterbens der Wohnungsmieter zu verzeichnen waren, erfolgten die Wohnungskündigungen hauptsächlich aus privaten Motiven (29,0 %) oder waren in einer unzureichenden Wohnungsgröße (27,7 %) 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 28 Fällen im Vorjahr auf 50 Fälle (13,1 %) in 2014 am Deutlichsten zugenommen.

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

Folgende Personengruppen haben in den vorgenannten 382 wiedervermieteten Wohnungen im Jahr 2014 ein neues Heim bei der Gesellschaft gefunden:

Erwachsene bis 28 Jahre	107 Personen	13,1 %
Erwachsene bis 60 Jahre	422 Personen	51,8 %
Erwachsene über 60 Jahre	66 Personen	8,1 %
Kinder bis 14 Jahre	194 Personen	23,8 %
Jugendliche bis 18 Jahre	26 Personen	3,2 %
Personen gesamt:	815 Personen	100,0 %

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

Neu- und Wiedervermietungsbilanz in 2014

Im Geschäftsjahr 2014 konnte die Gesellschaft am Ingolstädter Wohnungsmarkt über alle Vermietungssegmente betrachtet, Mietwohnraum wie folgt zur Verfügung stellen:

Wohnungskündigungen mit anschließender Wiedervermietung zuzüglich	382 Wohnungen	64,9 %
Neuvermietungen aufgrund Neubaufertigstellungen	128 Wohnungen	21,7 %
Wohnungswechsel bei Studentenwohnraum	33 Wohnungen	5,6 %
Wohnungswechsel im Schwesternwohnheim	46 Wohnungen	7,8 %
Insgesamt im Geschäftsjahr 2014 zur Verfügung gestellt	589 Wohnungen	100,0 %

2. STATISTIKEN

1

Üblicherweise werden die Wohnungswechsel in den fünf Appartementwohnanlagen (vier Studentenwohngebäude sowie ein Schwesternwohnheim an der Parreutstraße) aufgrund der kurzzeitigen Mietdauer nicht in die jährliche Fluktuationsrate eingerechnet.

Verlauf der Antragszahlen auf eine öffentlich geförderte Mietwohnung

Trotz der 589 zur Verfügung gestellten Mietwohnungen im Jahr 2014 hat sich die Zahl der Wohnungsinteressenten, die über einen Wohnberechtigungsschein (WBS) verfügen und bei der Gesellschaft um eine geeignete, preisgünstige Wohnung nachfragen, nur unwesentlich von rund 1.105 Antragstellern am Jahresanfang 2014 auf derzeit 1.149 Anträge zum 31.12.2014 verändert.

Von den 1.149 Antragstellern mit Wohnberechtigungsschein (WBS)

• wohnen bereits bei der Gesellschaft	213 Interessenten	18,5 %
• sind Antragsteller, die schon in Ingolstadt wohnen	871 Interessenten	75,8 %
• sind Antragsteller, die außerhalb von Ingolstadt wohnen	65 Interessenten	5,7 %
Summe	1.149 Interessenten	100,0 %

Fazit

Die Gesellschaft wird angesichts der unverändert niedrigen Kündigungszahlen bei den Bestandswohnungen den Schwerpunkt ihrer Aktivitäten auf die Neubautätigkeit legen, um durch den zielgerichteten Neubau von zusätzlichen, preisgünstigen Mietwohnungen den dringend benötigten Wohnraum am Ingolstädter Wohnungsmarkt anbieten zu können.



2. STATISTIKEN

1

Wohnungsbestand der Gemeinnützigen Wohnungsbau-Gesellschaft Ingolstadt GmbH zum 31. Dezember 2014:

	Anzahl der Wohnungen	davon	
		öffentlich gefördert	freifinanziert
Wohnungsbestand zum 01.01.2014	6.662	3.614	3.048
<u>zuzüglich aus Fertigstellungen in 2014</u>			
Nürnberger Straße 51	53	53	
Gerhart-Hauptmann-Straße 1a-1c	37	37	
Permoserstraße EUROPAN IV.BA	24	24	
Franziskanerwasser 17	14	14	
<u>Ankauf</u>			
Hochhaus Weningstraße 35	39		39
<u>Zwischennutzung</u>			
Südl. Ringstraße 40, Tillyheim	1		1
<u>abzüglich</u>			
Verkauf Griesbadgasse 23	-6	-6	
<u>Nutzungsänderung</u>			
Minucciweg 10	-2		-2
Wohnungsbestand zum 31.12.2014	6.822	3.736	3.086

Die Gesellschaft bewirtschaftet zum Stichtag 31.12.2014 insgesamt 6.822 Mietwohnungen. Gegenüber dem Vorjahresendbestand mit 6.662 Wohnungen hat sich der Bestand per Saldo um 160 Einheiten erhöht.



2. STATISTIKEN

1

Wohnungsbestand zum 31.12.2014

Die in 2014 fertiggestellten Wohnungen der altengerechten Wohnanlage an der Nürnberger Straße 51 mit 53 Wohnungen, die familienfreundliche Wohnanlage an der Gerhart-Hauptmann-Straße 1a, 1b, 1c mit 37 Mietwohnungen, der vierte Bauabschnitt im experimentellen Bauvorhaben EUROPAN mit 24 Wohneinheiten sowie weitere 14 Mietwohnungen im dritten Bauabschnitt für Obdachlose am Franziskanerwasser 17 konnten im Rahmen der staatlichen Wohnungsbauförderung errichtet werden.

Angekauft wurde in 2014 das Hochhaus an der Wenningstraße 35 mit 39 auszubauenden Einzelapartements. Hinzugezählt wird ferner das Ende 2013 erworbene Tilly-Heim, das entgegen der ursprünglichen Zielsetzung in 2014 nicht abgebrochen, sondern im Rahmen einer Zwischennutzung ab August 2014 für die Unterbringung von Asylbewerbern ertüchtigt wurde.

Verkauft wurde in 2014 das Gebäude Griesbadgasse 23 mit insgesamt 6 freifinanzierten Mietwohnungen an die Bürgerstiftung Ingolstadt. Des Weiteren wurden 2 Mietwohnungen im Minucciweg 10 zu Büroräumen für eigene Zwecke umgewandelt.



TERMIN PLANUNG



3. JAHRESTERMINPLANUNG FÜR 2015

1 2015

		Uhrzeit
29.04.2015	Aufsichtsratssitzung	09:30
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

