

Presse Mappe

2017

SITZUNG
DES AUFSICHTSRATES
MITTWOCH
25.10.2017



INHALT

Tagesordnungspunkt 1

Bericht der Geschäftsleitung zu

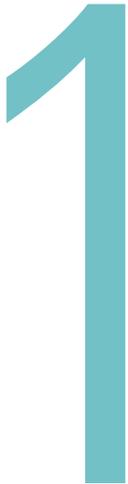
1. Statistische Werte und Ergebnisse aus den Abteilungen.....	5
2. Aktuelles Bauprogramm	10
3. Ergebnis des Blumenschmuckwettbewerbes 2017	29
4. Terminplanung für 2017 und 2018	31

TAGES
ORDNUNGS
PUNKT

1



1. BAUGENEHMIGUNGEN UND BAUFERTIGSTELLUNGEN



Die Zahl der Baugenehmigungen in Ingolstadt stieg von 988 Genehmigungen aus dem Vorjahr 2015 exorbitant um ca. 108 % auf 2.059 Baugenehmigungen in 2016 an. Nach Rücksprache mit dem Amt für Statistik und Stadtforschung der Stadt Ingolstadt wurden für den Zeitraum Januar bis August 2017 insgesamt 850 Wohnungen genehmigt.

Die Baufertigstellungen erreichten in 2016 den Wert von 1.477 Einheiten. Von Januar bis August 2017 wurden 631 Wohnungen fertiggestellt.

	Baugenehmigungen	Baufertigstellungen
2015	988	1.208
2016	2.059	1.477
2017 (bis August)	850	631

Der Bauüberhang beträgt aktuell rund 3.000 Wohnungen. Als Bauüberhang werden bereits genehmigte, aber noch nicht fertiggestellte Baumaßnahmen bezeichnet. Erfahrungsgemäß werden zirka 90 % des Bauüberhanges tatsächlich realisiert.

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft wird in den Jahren 2017 bis 2019 mit dem Bau von 822 preisgünstigen Mietwohnungen bei konkreten Bauvorhaben beginnen, welche spätestens in 2022 dem Ingolstädter Mietwohnungsmarkt zugeführt werden. In diesen 822 Wohneinheiten werden rund 1.800 Personen ein neues Zuhause finden. Dies entspricht dem aktuellen Zuwachs der Stadt Ingolstadt pro Jahr.

Damit wird der eigene Wohnungsbestand ohne Berücksichtigung des noch anstehenden Sonderbauprogramms mit 550 Wohnungen auf knapp 8.000 Wohneinheiten ansteigen.

Die derzeitigen Bauaktivitäten auf Rekordniveau werden allmählich zur Marktentspannung in Ingolstadt beitragen.

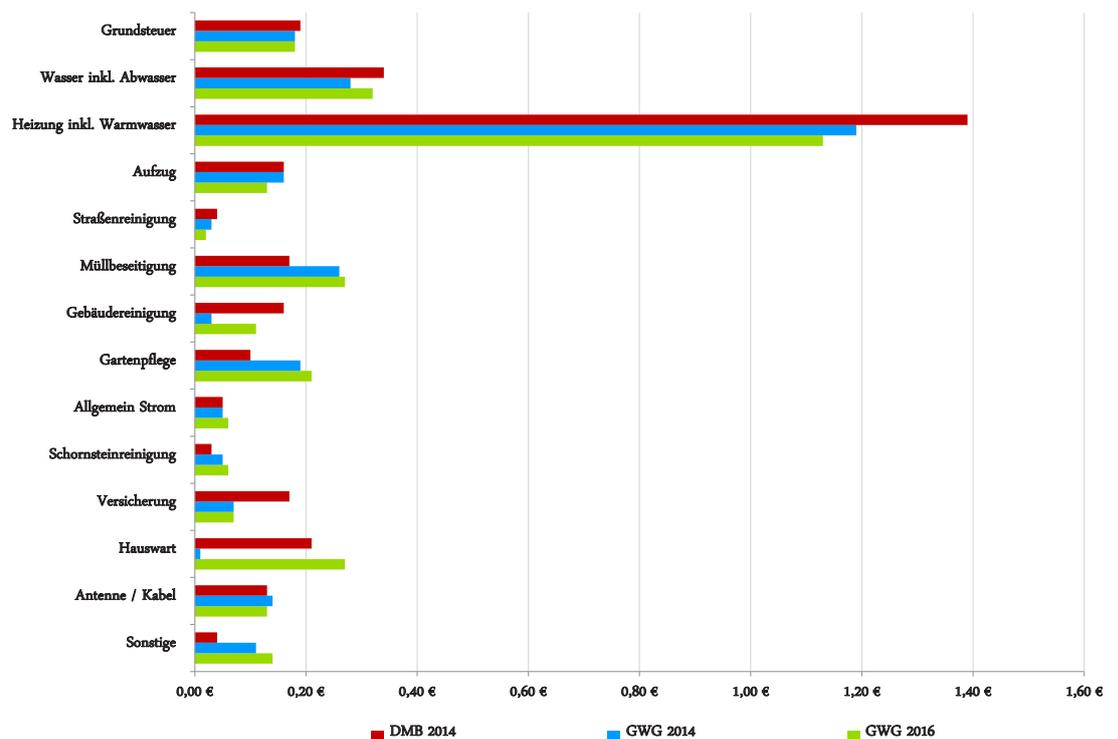


1. BETRIEBSKOSTENSPIEGEL 2016



Der Deutsche Mieterbund (DMB) erstellt regelmäßig eine Übersicht zu Wohnnebenkosten in Form eines Betriebskostenspiegels. Die kürzlich erstellte Heizkostenabrechnung der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft für 2016/2017 ermöglicht nun, die warmen und kalten Betriebskosten der Gesellschaft mit den aktuellen Zahlen des DMB zu vergleichen.

Allerdings ist der Betriebskostenspiegel des DMB für 2016 noch in Bearbeitung, so dass auf den zuletzt erstellten Betriebskostenspiegel 2014 zurückgegriffen werden muss. Diesen Betriebskostenspiegel hat die Gesellschaft als Vergleichsgrundlage für die Betriebskostenabrechnung des Jahres 2014 für ihre Wohnanlagen verwendet und eine Übersicht der Betriebskostenabrechnung von 2016 mit aufgeführt.



Zu ausgewählten Sparten ist folgendes anzumerken:

Wasser / Kanal

Unser Wert liegt in 2014 um rund 17 % unter den Werten des DMB. Wir unterstellen einen sparsamen Verbrauch durch unsere Mieter. In 2016 war bei den mengenabhängigen Gebühren ein Preisanstieg von 5,4 % bzw. bei den Grundgebühren um 11,0 Prozent gegenüber 2014 zu verzeichnen.



1. BETRIEBSKOSTENSPIEGEL 2016

1

Heizung / Warmwasser

Die Kosten für Heizung und Warmwasser sind im Abrechnungsjahr 2014 erstmals seit langer Zeit gesunken. Im Vergleich zum Vorjahr liegt diese Kostenposition um rund 8 % niedriger. Der Rückgang bei den „warmen Betriebskosten“ 2014 ist zum einen auf die wärmeren Wintermonate und dem daraus resultierenden reduzierten Energieverbrauch zurückzuführen. Zum anderen sank der Preis für Heizöl (-8 %) und Fernwärme (-1,3%). Der Gaspreis hingegen blieb nahezu unverändert.

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

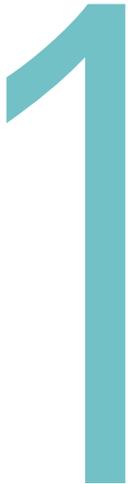
Die Gesellschaft verhandelt jährlich die zu zahlenden Versicherungsbeiträge neu. Zudem sind Beitragsrückerstattungen bei Schadensfreiheit vertraglich vereinbart. Diese Vorgehensweise kommt unseren Mietern zugute und demnach liegt der Kostenansatz unter dem des Deutschen Mieterbundes.

Hauswart

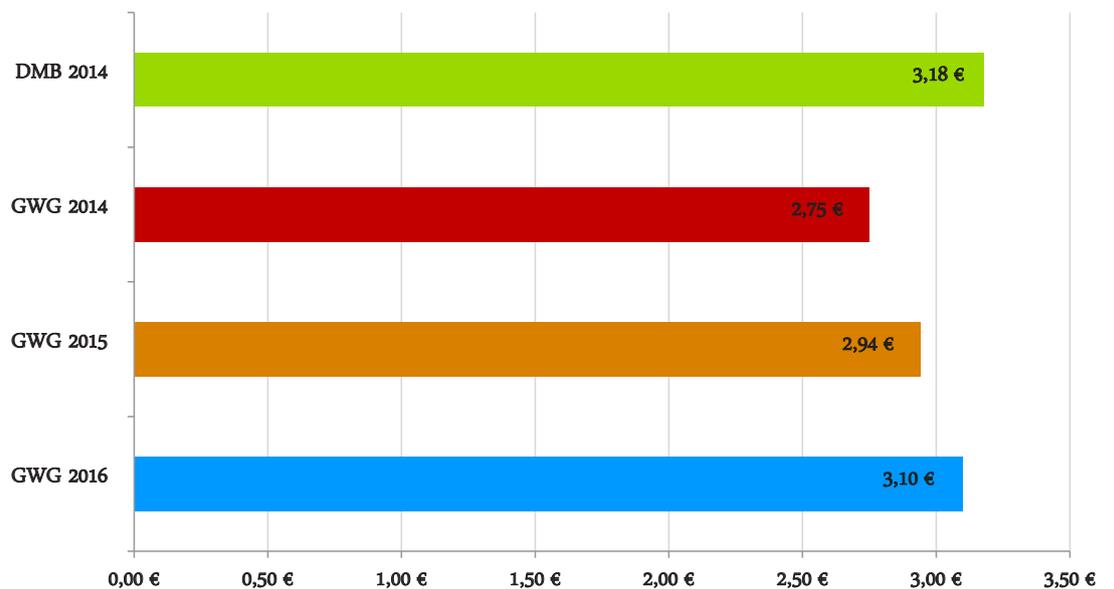
Im direkten Kostenvergleich ist zu berücksichtigen, dass der DMB-Spiegel Kosten für einen Hauswart beinhaltet. Die im Rahmen der Hauswarttätigkeit angesetzten Kosten für Gartenpflege und Gebäudereinigung sind bei unserer Betriebskostenabrechnung direkt in unsere Gartenpflegekosten bzw. in die Gebäudereinigung eingerechnet. Deshalb ergeben sich bei unserer Gesellschaft ein höherer Wert für Gartenpflegekosten, wogegen in 2014 minimale Kosten für die Gebäudereinigung bzw. einen Hauswart angesetzt sind. Im Abrechnungsjahr 2016 wurden geringfügig Beschäftigte, die Hauswarttätigkeiten ausführen und deren Vertrag ausgelaufen ist, durch Fremdfirmen ersetzt. Dies führte zu höheren Ausgaben bei dieser Kostenposition. Anzumerken ist, dass lediglich in ausgewählten Wohnquartieren der Gesellschaft Hauswarttätigkeiten angeboten werden.



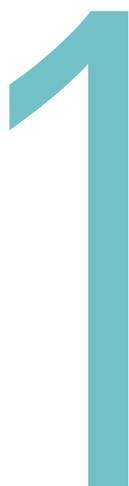
1. BETRIEBSKOSTENSPIEGEL 2016



Dabei konnte erfreulicherweise festgestellt werden, dass sich der durchschnittliche Abrechnungswert von 2014 sämtlicher warmen und kalten Nebenkosten der Gesellschaft mit 2,75 Euro je qm Wohnfläche und für 2016 mit monatlich 3,10 Euro je qm Wohnfläche errechnet. Im Vergleich zum Gesamtwert des Betriebskostenspiegels DMB mit 3,18 Euro liegt der durchschnittliche Wert in 2014 der Wohnungsbaugesellschaft um rund 13,5 % sowie der Mittelwert in 2016 um 2,5 % unter den Werten des DMB.



1. WOHNUNGSKÜNDIGUNGEN ZUM 30.09.2017

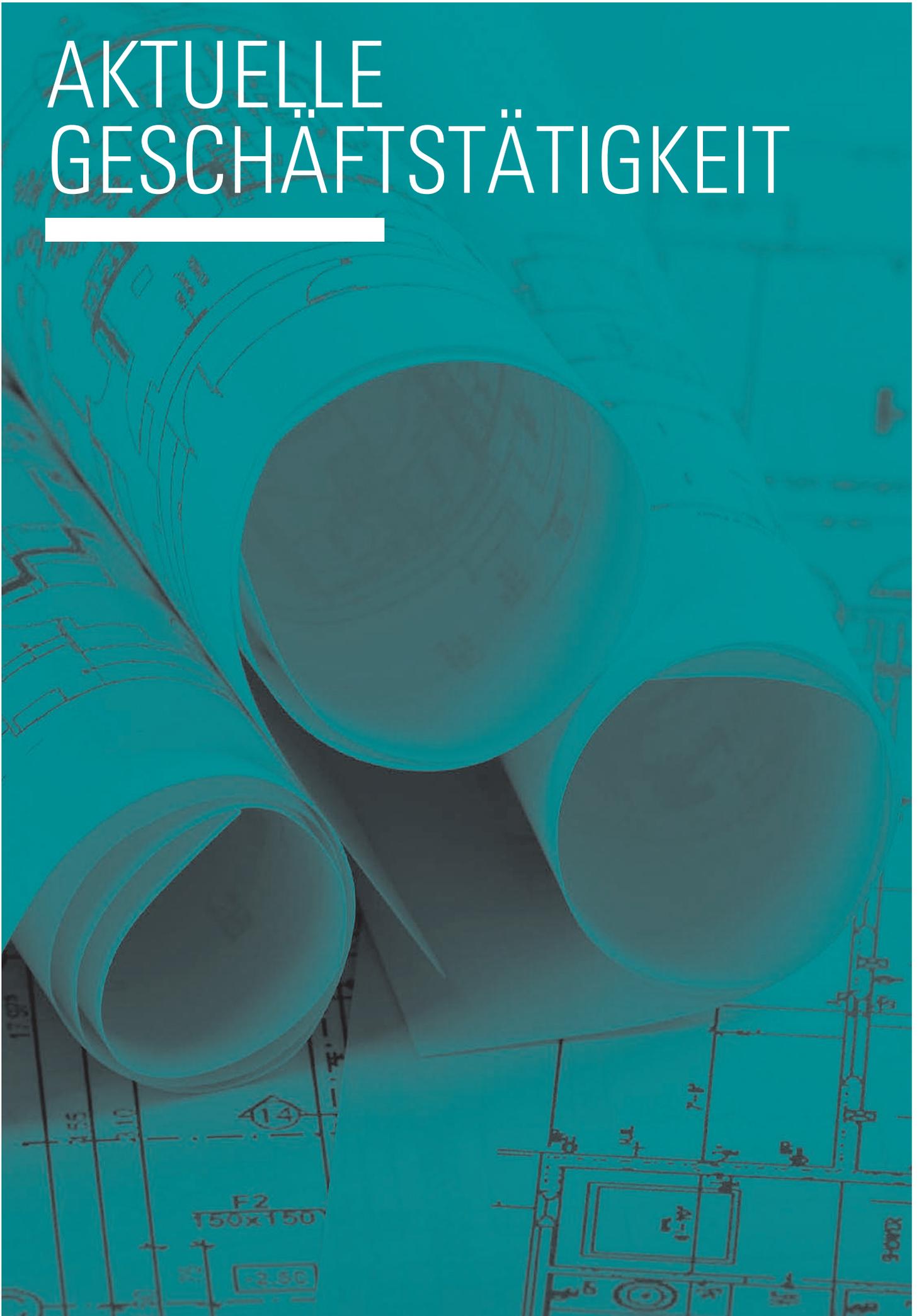


Die Gesellschaft führt seit Jahren eine Statistik über die Kündigungsgründe der Wohnungsmieter. Für die abgelaufenen neun Monate des Geschäftsjahres 2017 liegt diese Statistik nun vor. Die Kündigungsgründe lassen sich im Mehrjahresvergleich wie folgt darstellen:

Kündigungsgründe	2013	2014	2015	2016	2017
Private Gründe	80	88	77	70	64
regionale Gründe / Nähe zur Arbeit	45	48	57	35	29
familiäre Gründe	13	17	5	12	15
Erwerb von Wohneigentum	22	23	15	23	20
Wohnungsgröße	87	77	63	68	59
zu kleine Wohnung	60	54	39	48	46
Anmietung eines Hauses	0	0	1	0	0
zu große Wohnung	18	5	7	9	4
andere Wohnung bei GWG	9	18	16	11	9
Soziale Gründe	81	80	81	98	82
Alter / Tod	81	80	81	98	82
Negative Gründe	25	35	11	18	29
zu teuer	3	9	3	6	5
Umfeld	2	7	2	7	12
Räumung / fristlose Kündigung	20	19	5	5	12
Sonstige Gründe	1	1	4	2	5
unbekannt verzogen	1	1	3	2	5
Umbau der Wohnung	0	0	1	0	0
Gesamt jeweils zum 30.09.	274	281	236	256	239
Gesamtwohnungsbestand	6.588	6.724	6.816	7.038	7.144
Fluktuationsquote zum 30.09.	4,2 %	4,2 %	3,5 %	3,6 %	3,3 %
Ø Wohnungskündigungen pro Monat	30	31	26	28	27



AKTUELLE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT



2. AKTUELLES BAUPROGRAMM



- 1 An der Donau VI. BA (Teilbezug)
- 2 Goethestraße X. BA
- 3 Regensburger Straße Kita
- 4 Hugo-Wolf-Straße
- 5 Fontanestraße
- 6 Gustav-Mahler-Straße
- 7 Stinnesstraße IWO

- 8 Stargarder Straße
- 9 Prinz-Leopold-Straße 1
- 10 Südliche Ringstraße Hochhaus Nord
- 11 Südliche Ringstraße Hochhaus West
- 12 Südliche Ringstraße Punkthaus Ost
- 13 Regensburger Straße Wohnen
- 14 Fliederstraße

2. AKTUELLES BAUPROGRAMM

1

Übersicht der im Bau bzw. in Planung befindlichen Neubaumaßnahmen:

Hinterangerstraße II. BA		37 WE
Hinterangerstraße III. BA		44 WE
Peisserstraße I. BA		110 WE
An der Donau V. BA		15 WE
Gustav-Adolf-Straße		24 WE
Peisserstraße II. BA		80 WE
1 An der Donau VI. BA		55 WE
2 Goethestraße X. BA		45 WE
bereits bezogene Wohnungen		410 WE
3 Regensburger Straße Kita	1 GE	
4 Hugo-Wolf-Straße		48 WE
5 Fontanestraße		35 WE
im Bau befindliche Maßnahmen	1 GE	83 WE
6 Gustav-Mahler-Straße		78 WE
7 Stinnesstraße IWO		44 WE
8 Stargarder Straße		161 WE
9 Prinz-Leopold-Straße		57 WE
Baubeginn in 2017		340 WE
10 Südliche Ringstraße Hochhaus Nord		82 WE
11 Südliche Ringstraße Hochhaus West		115 WE
12 Südliche Ringstraße Punkthaus Ost		40 WE
13 Regensburger Straße		12 WE
14 Fliederstraße		150 WE
in Planung befindliche Neubaumaßnahmen		399 WE
Sonderbauprogramm 2020		550 WE
Aktuelles Bauprogramm gesamt	1 GE	1.782 WE



2. AKTUELLES BAUPROGRAMM

In 2017 bezogene Neubaumaßnahmen:



1

An der Donau VI. Bauabschnitt

55 freifinanzierte Mietwohnungen mit Tiefgarage

Kosten: 14.743.639 Euro
Miete: 11,50 € bis 12,50 €/m²/mtl.

Baubeginn: 2016
Bezug von 27 Wohnungen: Oktober 2017
Bezug von 28 Wohnungen: Dezember 2017



2. AKTUELLES BAUPROGRAMM

In 2017 bezogene Neubaumaßnahmen:

Neubau



2

Goethestraße X. Bauabschnitt „fahrradfreundliches Wohnen“

45 Wohnungen für Berufsanfänger

Kosten:	4.549.252 Euro
Förderhöhe:	2.929.600 Euro
Zuschuss:	478.000 Euro
Wohnraummierte:	9,00 €/qm/mtl.
abzgl. max. Zusatzförderung:	3,00 €/qm/mtl.
Bezug:	September 2017



2. AKTUELLES BAUPROGRAMM

Im Bau befindliche Neubaumaßnahmen:



Neubau

3

Regensburger Straße

Kindertagesstätte

Kosten:

3.166.925 Euro

Zuschuss:

ca. 1.495.284 Euro

Gewerbemiete:

ca. 8,60 €/qm/mtl.

Kellermiete:

400,00 €/mtl.

vorussichtlicher Bezug:

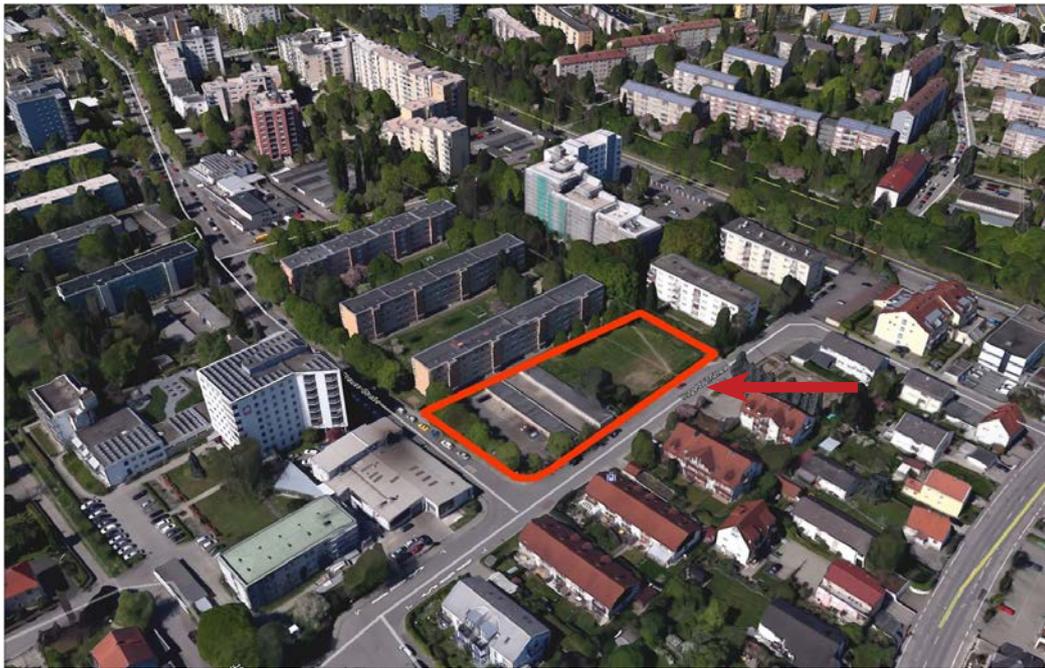
2018



2. AKTUELLES BAUPROGRAMM

Im Bau befindliche Neubaumaßnahmen:

Neubau



4

Hugo-Wolf-Straße

48 geförderte Mietwohnungen mit Tiefgarage

Kosten:

Förderhöhe:

Zuschuss:

Wohnraummierte:

abzgl. max. Zusatzförderung:

voraussichtlicher Bezug:

8.649.150 Euro

ca. 6.378.100 Euro

ca. 824.300 Euro

ca. 12,00 €/qm/mtl.

ca. 6,40 €/qm/mtl.

2019



2. AKTUELLES BAUPROGRAMM

Im Bau befindliche Neubaumaßnahmen:



Neubau

5

Fontanestraße

35 geförderte Mietwohnungen mit zwei Tiefgaragen

Kosten:

8.249.945 Euro

Förderhöhe:

4.839.700 Euro

Zuschuss:

695.300 Euro

Wohnraummiete:

11,00 €/qm/mtl.

abzgl. max. Zusatzförderung:

5,40 €/qm/mtl.

voraussichtlicher Bezug:

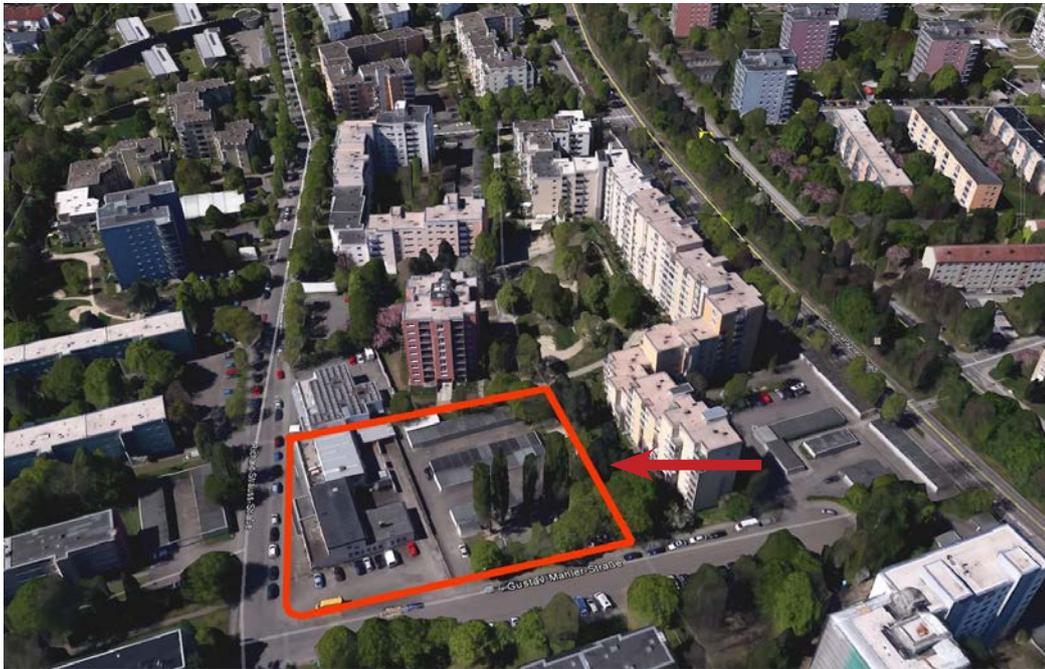
2019



2. AKTUELLES BAUPROGRAMM

In Planung befindliche Neubaumaßnahmen mit Baubeginn in 2017:

Neubau



6

Gustav-Mahler-Straße

78 geförderte Mietwohnungen mit 3 Gewerbeeinheiten samt Tiefgarage

Kosten:	16.997.534 Euro
Förderhöhe:	ca. 9.686.100 Euro
Zuschuss:	ca. 1.485.900 Euro
Wohnraummiete:	ca. 12,00 €/qm/mtl.
abzgl. max. Zusatzförderung:	ca. 6,40 €/qm/mtl.
voraussichtlicher Bezug:	2020



2. AKTUELLES BAUPROGRAMM

In Planung befindliche Neubaumaßnahmen mit Baubeginn in 2017:



7

Stinnesstraße IWO

44 geförderte Mietwohnungen mit 2 Gewerbeeinheiten samt Tiefgarage

Kosten:

wird derzeit ermittelt

Förderhöhe:

wird derzeit ermittelt

Zuschuss:

wird derzeit ermittelt

Wohnraummierte:

wird derzeit ermittelt

abzgl. max. Zusatzförderung:

wird derzeit ermittelt

voraussichtlicher Bezug:

2019



2. AKTUELLES BAUPROGRAMM

In Planung befindliche Neubaumaßnahmen mit Baubeginn in 2017:



8

Stargarder Straße

161 geförderte Mietwohnungen samt Tiefgarage und eine Gewerbeeinheit

Kosten: 36.963.500 Euro

Förderhöhe: Beantragung in 2017

Zuschuss: Beantragung in 2017

Wohnraummierte: wird derzeit ermittelt

abzgl. max. Zusatzförderung: wird derzeit ermittelt

voraussichtlicher Bezug: 2020



2. AKTUELLES BAUPROGRAMM

In Planung befindliche Neubaumaßnahmen mit Baubeginn in 2017:



Neubau

9

Prinz-Leopold-Straße

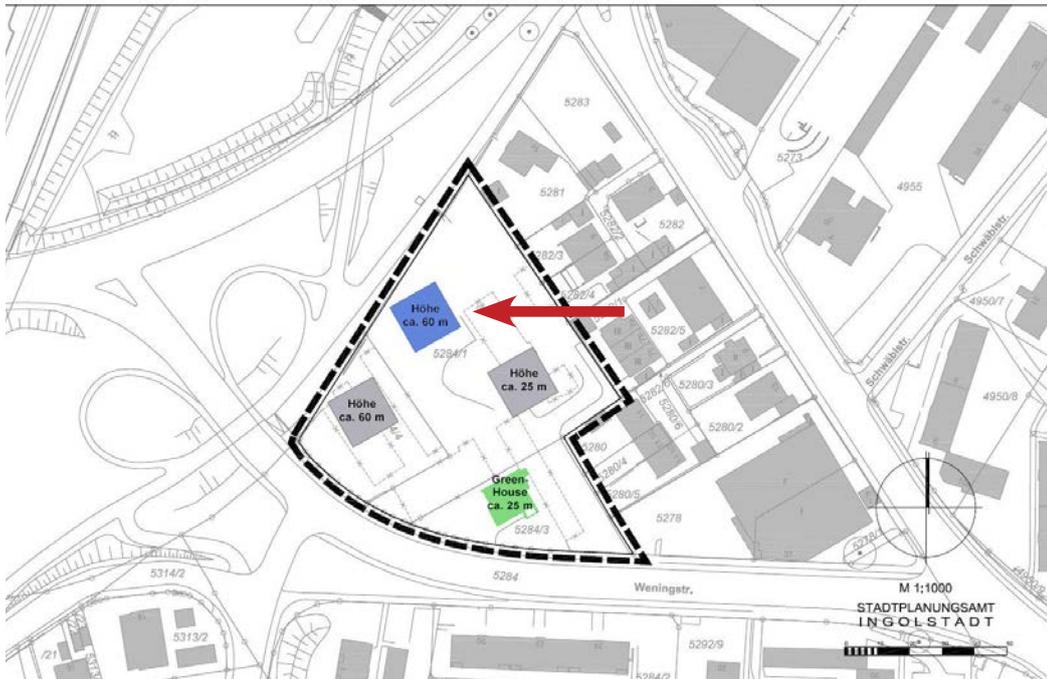
57 geförderte Mietwohnungen und eine Gewerbeeinheit samt Tiefgarage

Kosten:	13.414.300 Euro
Förderhöhe:	ca. 6.513.800 Euro
Zuschuss:	ca. 846.300 Euro
Wohnraummiete:	ca. 12,00 €/qm/mtl.
abzgl. max. Zusatzförderung:	ca. 6,00 €/qm/mtl.
voraussichtlicher Bezug:	2020



2. AKTUELLES BAUPROGRAMM

In Planung befindliche Neubaumaßnahmen:



10

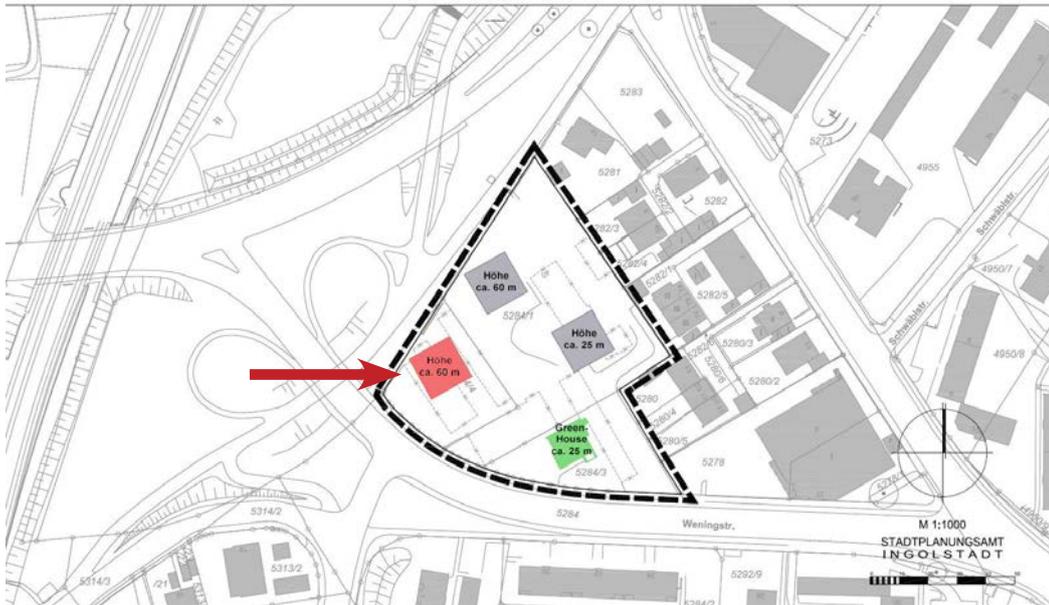
Südliche Ringstraße Hochhaus Nord (40 m) 82 Apartements für Auszubildende, Praktikanten und Studenten

Kosten:	10.873.890 Euro
Wohnraummiete pro Person:	260 Euro bis 430 Euro
voraussichtlicher Baubeginn:	2018
voraussichtlicher Bezug:	2020



2. AKTUELLES BAUPROGRAMM

In Planung befindliche Neubaumaßnahmen:



11

Südliche Ringstraße Hochhaus West (55 m)

115 Apartments für Auszubildende, Praktikanten und Studenten

Kosten:	15.299.275 Euro
Wohnraummiete pro Person:	260 Euro bis 430 Euro
voraussichtlicher Baubeginn:	2018
voraussichtlicher Bezug:	2020



2. AKTUELLES BAUPROGRAMM

In Planung befindliche Neubaumaßnahmen:

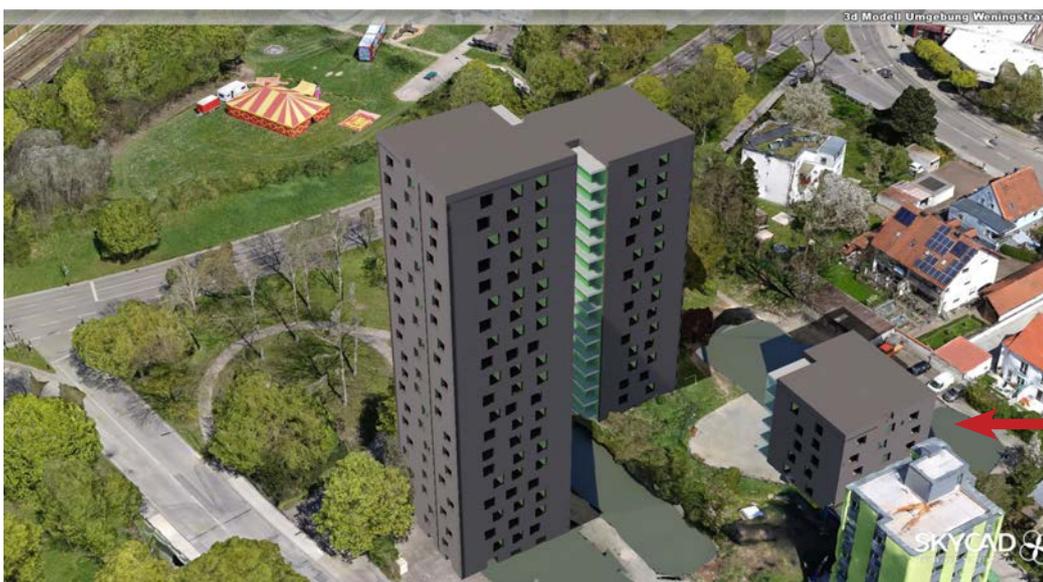


12

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:	2022



2. AKTUELLES BAUPROGRAMM

Im Bau befindliche Neubaumaßnahmen:



Neubau

13

Regensburger Straße 12 geförderte Mietwohnungen

Kosten:

Förderhöhe:

Zuschuss:

Wohnraummiete:

abzgl. max. Zusatzförderung:

voraussichtlicher Bezug:

3.500.000 Euro

Beantragung in 2018

Beantragung in 2018

wird derzeit ermittelt

wird derzeit ermittelt

2020

2. AKTUELLES BAUPROGRAMM

In Planung befindliche Neubaumaßnahmen:



Neubau

14

Fliederstraße

150 geförderte Mietwohnungen und eine Gewerbeeinheit samt Tiefgarage

Kosten:

wird derzeit ermittelt

Förderhöhe:

Beantragung in 2018

Zuschuss:

Beantragung in 2018

Wohnraummiete:

wird derzeit ermittelt

abzgl. max. Zusatzförderung:

wird derzeit ermittelt

voraussichtlicher Bezug:

2021



2. AKTUELLES BAUPROGRAMM

In Planung befindliche Neubaumaßnahmen:



Neubau



Sonderbauprogramm 2020

550 geförderte Mietwohnungen

Kosten:

rund 186.000.000 Euro

Förderhöhe:

Beantragung in den Jahren 2018 - 2019

Zuschuss:

Beantragung in den Jahren 2018 - 2019

Wohnraummiete:

wird noch ermittelt

abzgl. max. Zusatzförderung:

wird noch ermittelt

voraussichtlicher Bezug:

2021

2. AKTUELLES BAUPROGRAMM



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			
Peisserstraße II. BA	2017	80 WE	80 WE		
An der Donau VI. BA	2017	55 WE	27 WE	28 WE	
Goethestraße X. BA	2017	45 WE	45 WE		
Bezugsfertigkeit in 2017		180 WE			
Hugo-Wolf-Straße	2019	48 WE		48 WE	
Fontanestraße	2019	35 WE		35 WE	
Stinnesstraße IWO	2019	44 WE			44 WE
Bezugsfertigkeit in 2019		127 WE			
Prinz-Leopold-Straße	2020	57 WE			57 WE
Gustav-Mahler-Straße	2020	78 WE			78 WE
Stargarder Straße	2020	161 WE			161 WE
Südliche Ringstraße Hochhaus Nord	2020	82 WE			
Südliche Ringstraße Hochhaus West	2020	115 WE			
Regensburger Straße	2020	12 WE			
Bezugsfertigkeit in 2020		505 WE			
Fliederstraße	2021	150 WE			
Sonderbauprogramm 2020	2021	550 WE			
Bezugsfertigkeit in 2021		700 WE			
Südliche Ringstraße Punkthaus Ost	2022	40 WE			
Bezugsfertigkeit 2022		40 WE			

**Aktuelles Bauprogramm
gesamt**

1.782 WE

382 WE

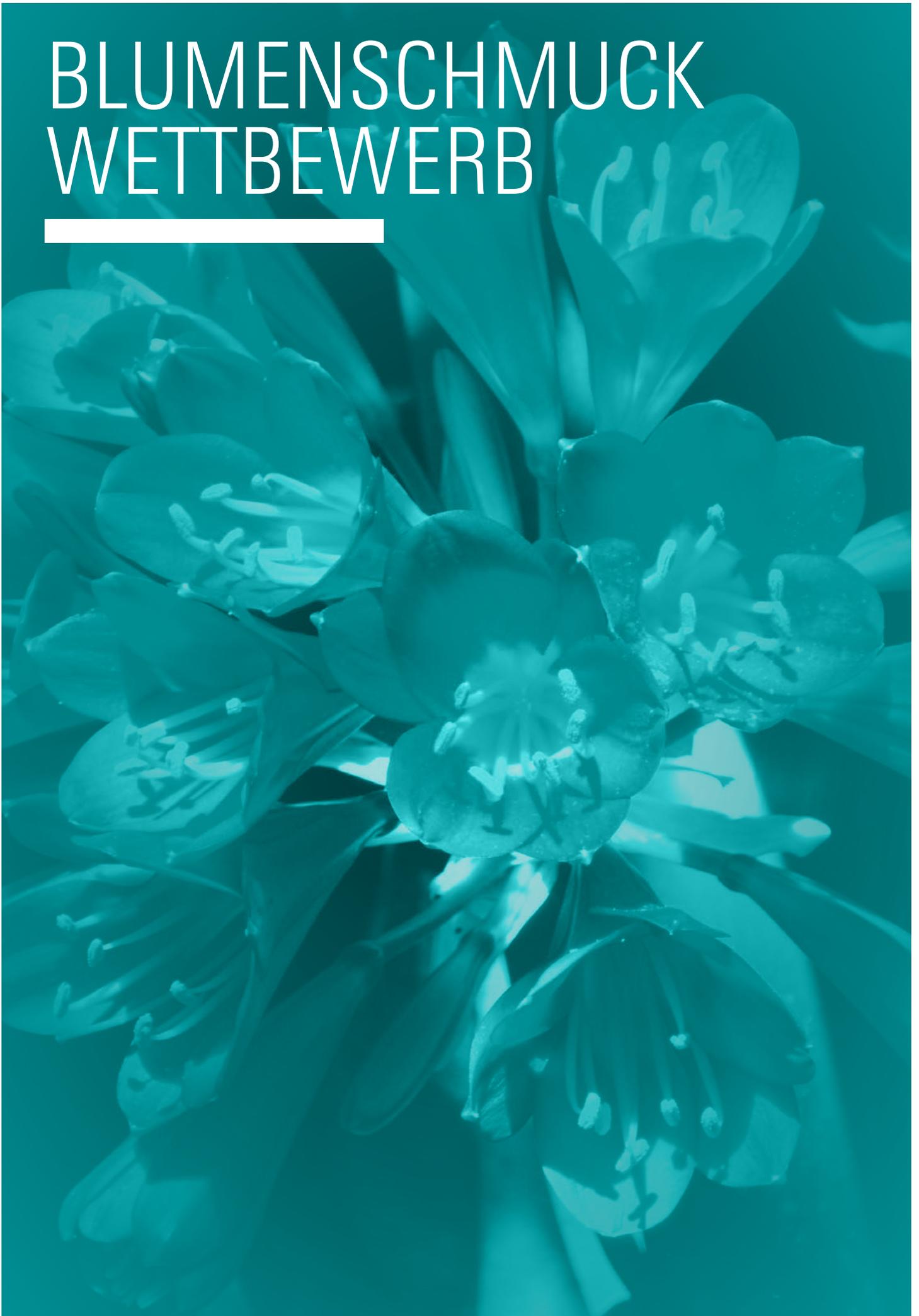
111 WE

340 WE



Gemeinnützige
Wohnungsbaugesellschaft
Ingolstadt GmbH

BLUMENSCHMUCK WETTBEWERB



3. ERGEBNIS DES BLUMENSCHMUCK- WETTBEWERBES 2017

1

Am 27. September 2017 war es wieder so weit: Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft lud zur Prämierung der Gewinner des alljährlich stattfindenden Blumenschmuckwettbewerbes ein. Die Mieterinnen und Mieter waren auch dieses Jahr wieder sehr kreativ in der Gestaltung der Grünanlagen und überraschten mit bunter Blumen- und Pflanzenvielfalt.

Nicht zuletzt durch diesen Wettbewerb werden die Anwohner direkt in die Gestaltung ihres eigenen Wohnumfeldes mit einbezogen. So können die Mieter ganz nach ihrem Geschmack die Hauseingangsbereiche, Balkone und Vorgärten gestalten. Oft entstehen hierbei gemeinschaftliche Nachbarschaftsprojekte mit liebevoll angelegten Grünbereichen.

Unter den Beiträgen wird zwischen vier Kategorien unterschieden: Der Balkon- und Loggienbepflanzung, den Mietergärten und den Vorgärten im Hauseingangsbereich. Erstmals wurden Sonderpreise für besonders bienenfreundliche Anpflanzungen ausgereicht.

Im Sommer wurden die Bepflanzungen seitens des Mieterbeirates und der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft fotografiert, die Mieter konnten aber auch selbst Fotos von ihren Blumen bei der Gesellschaft einreichen.

Nachdem alle Beiträge für die Vorauswahl gesammelt wurden, tagte eine Jury aus Vertretern des Mieterbeirates und der Gesellschaft. Schließlich bewertete die Jury die einzelnen Bepflanzungen und ermittelte die Preisträger für die jeweiligen Wohngebiete.

Die insgesamt 103 Preisträger waren stolz darauf, dass die Preise im Rahmen einer Feierstunde persönlich von Herrn Oberbürgermeister Dr. Christian Lösel, Herrn Bürgermeister Albert Wittmann sowie dem Aufsichtsratsmitglied, Herrn Franz Eisenmann, überreicht wurden. Auch Geschäftsführer Peter Karmann freute sich über die zahlreiche Beteiligung am Blumenschmuckwettbewerb, bedankte sich herzlich für das große Engagement bei den Pflanz- und Pflegearbeiten und lobte den Beitrag zur Verschönerung der Wohnanlagen.



TERMIN PLANUNG



4. TERMINPLANUNG FÜR 2017 UND 2018

1

2017

		Uhrzeit
02.12.2017	Adventfeier an der Lichtsäule	17:00
21.12.2017	Aufsichtsratssitzung	16:00

2018

		Uhrzeit
21.02.2018	Aufsichtsratssitzung	08:00
10.04.2018	Mieterehrung	12:00
25.04.2018	Aufsichtsratssitzung	08:00
13.06.2018	Aufsichtsratssitzung und Gesellschafterversammlung	08:00
27.07.2018	Aufsichtsratssitzung	08:00
12.09.2018	Aufsichtsrats- und Mieterbeiratsrundfahrt	14:30
24.09.2018	Preisverleihung Blumenschmuckwettbewerb	14:00
24.10.2018	Aufsichtsratssitzung	08:00
19.12.2018	Aufsichtsratssitzung	16:00

