Presse Mappe 2015

SITZUNG
DES AUFSICHTSRATES
MITTWOCH
29.07.2015

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

INHALT

Tagesordnungspunkt 1

Bericht der Geschäftsleitung zu

1. Statistische Werte und Ergebnisse aus den Abteilungen 4

2. Investitionstätigkeit 2015 / aktuelle Baustellen 17

3. Terminplanung für 2015 25

TAGES ORDNUNGS PUNKT

1

STÄDTEVERGLEICH ZUM 31.12.2014

1

Bestand an Wohnungen / Sozialwohnungen

Ort	Anzahl Einwohner[1]	Wohnungsbestand			
		insgesamt[2]	Faktor	davon öffentlich gefördert[3]	prozentualer Anteil
München	1.424.604	754.642	1,89	45.845	6,08 %
Nürnberg	500.096	263.375	1,90	17.114	6,50 %
Augsburg	279.637	144.424	1,94	8.617	5,97 %
Regensburg	141.642	84.109	1,68	5.233	6,22 %
Ingolstadt	**130.672**	**62.644**	**2,09**	**5.824**	**9,30 %**
Würzburg	123.614	72.954	1,69	4.950	6,79 %
Fürth	121.145	60.670	2,00	2.626	4,33 %
Erlangen	106.040	60.031	1,77	3.520	5,86 %
Gesamt	**2.827.450**	**1.502.849**	**1,88**	**93.729**	**6,24 %**

Quelle:
1 Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; Stand: 30.09.2014
2 Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; Stand: 31.12.2014
3 Auskunft des jeweiligen kommunalen Wohnungsamtes; Stand: 31.12.2014

Im Vergleich der acht Großstädte Bayerns verfügt die Stadt Ingolstadt gemessen am Gesamtwohnungsbestand prozentual über den größten Bestand an Sozialwohnungen.

STÄDTEVERGLEICH ZUM 31.12.2014

1

Baufertigstellungen der Jahre 2002 bis 2014

Ort	Baufertigstellungen in den Jahren 2002 - 2014*	Zuwachs auf Basiswert 2001 in %
München	72.327	10,60 %
Nürnberg	15.722	6,35 %
Augsburg	10.003	7,44 %
Regensburg	10.200	13,80 %
Ingolstadt	**9.116**	**17,03 %**
Würzburg	3.468	4,99 %
Fürth	4.021	7,10 %
Erlangen	4.440	7,99 %
Gesamt	**129.297**	**9,41 %**

*Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; Stand: 31.12.2014

Betrachtet man die Baufertigstellungen der Jahre 2002 bis einschließlich 2014, so ist festzustellen, dass die Stadt Ingolstadt den größten prozentualen Zuwachs an neuen Wohnungen hat.

STÄDTEVERGLEICH ZUM 31.12.2014

1

Mietpreissteigerung 2002 bis 2014

Ort	Ø Mietpreis 2002*	Ø Mietpreis 2014*	Steigerung in %
München	10,73 €	13,93 €	29,82 %
Nürnberg	5,88 €	8,24 €	40,14 %
Augsburg	4,95 €	7,64 €	54,34 %
Regensburg	5,30 €	8,72 €	64,53 %
Ingolstadt	**6,04 €**	**10,04 €**	**66,23 %**
Würzburg	5,48 €	7,87 €	43,61 %
Fürth	5,37 €	7,06 €	31,47 %
Erlangen	6,26 €	10,09 €	61,18 %
Gesamt	**6,25 €**	**9,20 €**	**47,20 %**

*Quelle: Stadt Ingolstadt, Statistik und Stadtforschung i. V. m. Immobilienverband Deutschland (IVD); Mittelwert der Neuvermietungsmieten

Mietpreissteigerung 2013 bis 2014

Ort	Ø Mietpreis 2013*	Ø Mietpreis 2014*	Steigerung in %
München	13,38 €	13,93 €	4,11 %
Nürnberg	7,92 €	8,24 €	4,04 %
Augsburg	7,33 €	7,64 €	4,23 %
Regensburg	8,31 €	8,72 €	4,93 %
Ingolstadt	**9,58 €**	**10,04 €**	**4,80 %**
Würzburg	7,60 €	7,87 €	3,55 %
Fürth	6,96 €	7,06 €	1,44 %
Erlangen	9,39 €	10,09 €	7,45 %
Gesamt	**8,81 €**	**9,20 €**	**4,43 %**

*Quelle: Stadt Ingolstadt, Statistik und Stadtforschung i. V. m. Immobilienverband Deutschland (IVD); Mittelwert der Neuvermietungsmieten

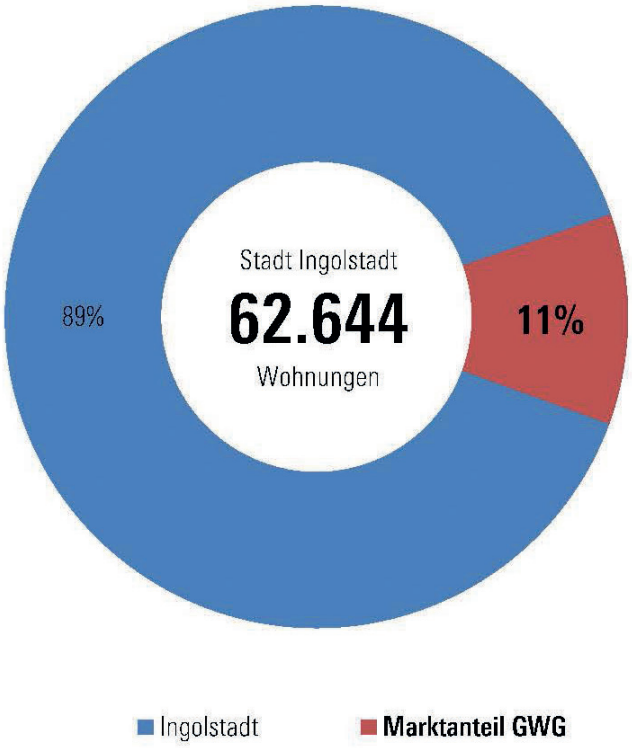
VERSORGUNGSSITUATION IN INGOLSTADT ZUM 31.12.2014

1

Marktanteil der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt zum 31.12.2014

Insgesamt stehen gemäß statistischem Bericht des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung in Ingolstadt 62.644 Wohnungen zum 31.12.2014 zur Verfügung. Gemessen an der Einwohnerzahl bewohnen im Durchschnitt 2,1 Ingolstädter eine Wohnung.

Zum selben Stichtag bewirtschaftet die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft insgesamt 6.816 Wohnungen in Ingolstadt. Dies stellt einen Marktanteil von rund 11 % am Ingolstädter Wohnungsmarkt dar.

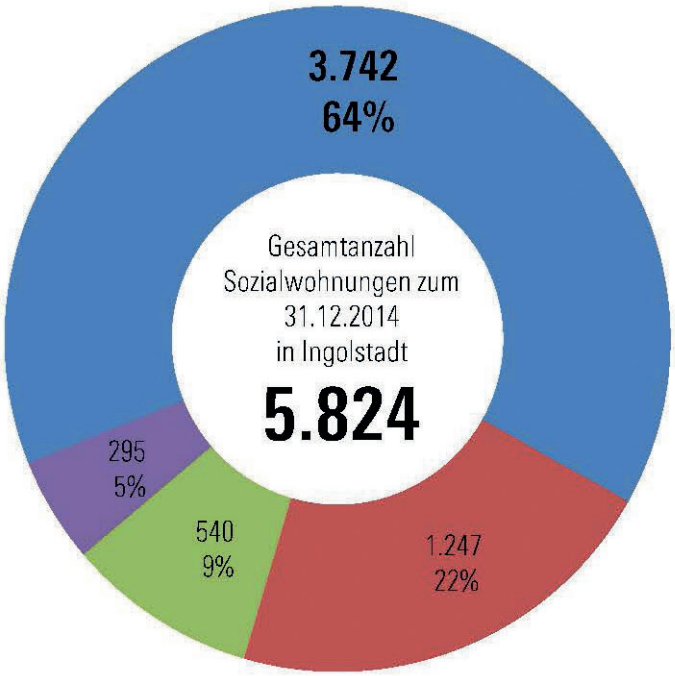


VERSORGUNGSSITUATION IN INGOLSTADT ZUM 31.12.2014

1

Bestand an Sozialwohnungen in Ingolstadt zum 31.12.2014

Nach Auskunft des städtischen Wohnungsamtes existieren zum 31.12.2014 insgesamt 5.824 öffentlich geförderte Wohnungen in Ingolstadt. Mit ihren 3.742 geförderten Wohnungen hält die Gesellschaft damit eine Sozialwohnungsquote von 64 %.



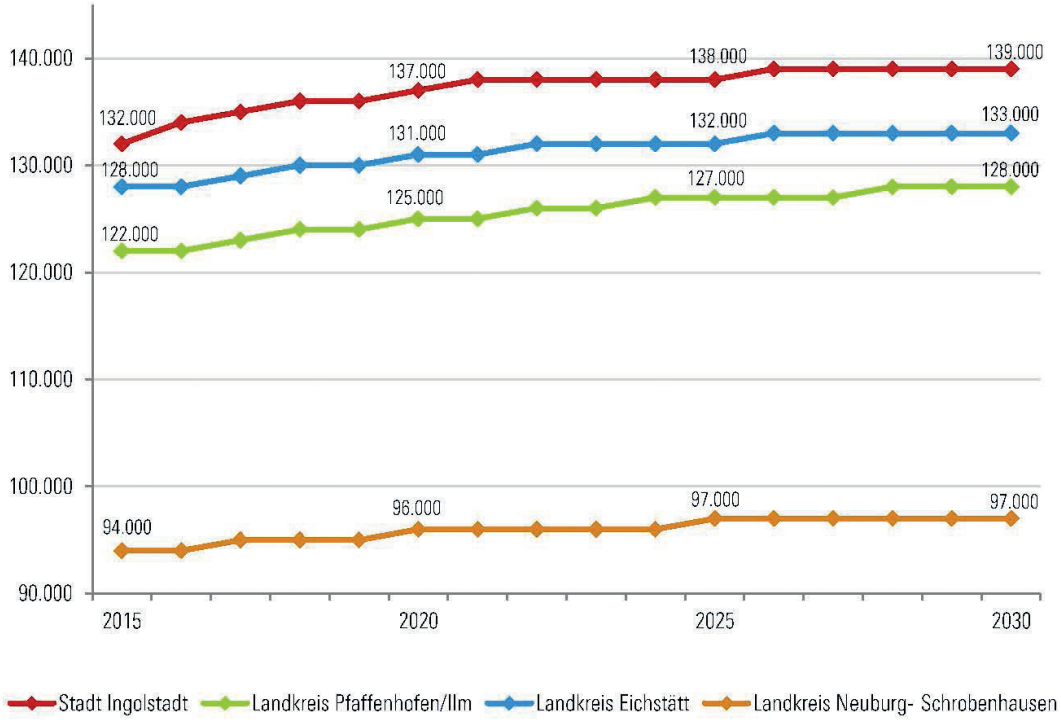
GWG | St. Gunderkar- Werk | andere Vermieter | eigengenutzte Wohnungen

EINWOHNERPROGNOSE FÜR DIE REGION 10 BIS 2030

1

Einwohnerentwicklung bis 2030

Derzeit leben in Ingolstadt lt. amtlichem Melderegister 132.697 Einwohner. Bis in das Jahr 2030 werden gemäß „Wohnungsmarkt Bayern 2014“, veröffentlicht durch die Bayerische Landesbodenkreditanstalt, für Ingolstadt rund 139.000 Bürger prognostiziert. Dies entspricht einem Bevölkerungszuwachs von ca. 6.300 Einwohnern.



Unterstellt man weiterhin die aktuell vorherrschende Bewohnerquote je Wohnung, so ergibt sich bis 2030 folgende Haushaltsprognosen in der Region 10:

	2015	2020	2025	2030
Stadt Ingolstadt	**63.000**	**65.000**	**66.000**	**66.000**
LK Pfaffenhofen	50.000	52.000	53.000	54.000
LK Eichstätt	51.000	53.000	53.000	54.000
LK Neuburg-Schrobenhausen	39.000	40.000	40.000	41.000

WOHNUNGSBESTAND, NEUBAUBEDARF UND NACHHOLBEDARF IN DER REGION 10

1

Wohnungsbestand nach Kategorien 2012

	Gesamt 2012	EFH 2012	MFH 2012	MFH-Qote 2012
Stadt Ingolstadt	**60.000**	**25.000**	**35.000**	**58,3 %**
LK Pfaffenhofen	51.000	38.000	13.000	25,5 %
LK Eichstätt	51.000	42.000	9.000	17,6 %
LK Neuburg-Schrobenhausen	39.000	29.000	10.000	25,6 %

Neubaubedarf bis 2030

	2015	2020	2025	2030
Stadt Ingolstadt	**966**	**512**	**364**	**357**
LK Pfaffenhofen	696	514	390	390
LK Eichstätt	628	473	347	371
LK Neuburg-Schrobenhausen	451	330	262	272

Rechnerischer Nachholbedarf aus 2012

	Wohnungen	Mangel in %
Stadt Ingolstadt	4.000	7 %
LK Pfaffenhofen	1.000	2 %
LK Eichstätt	2.000	3 %
LK Neuburg-Schrobenhausen	1.000	3 %

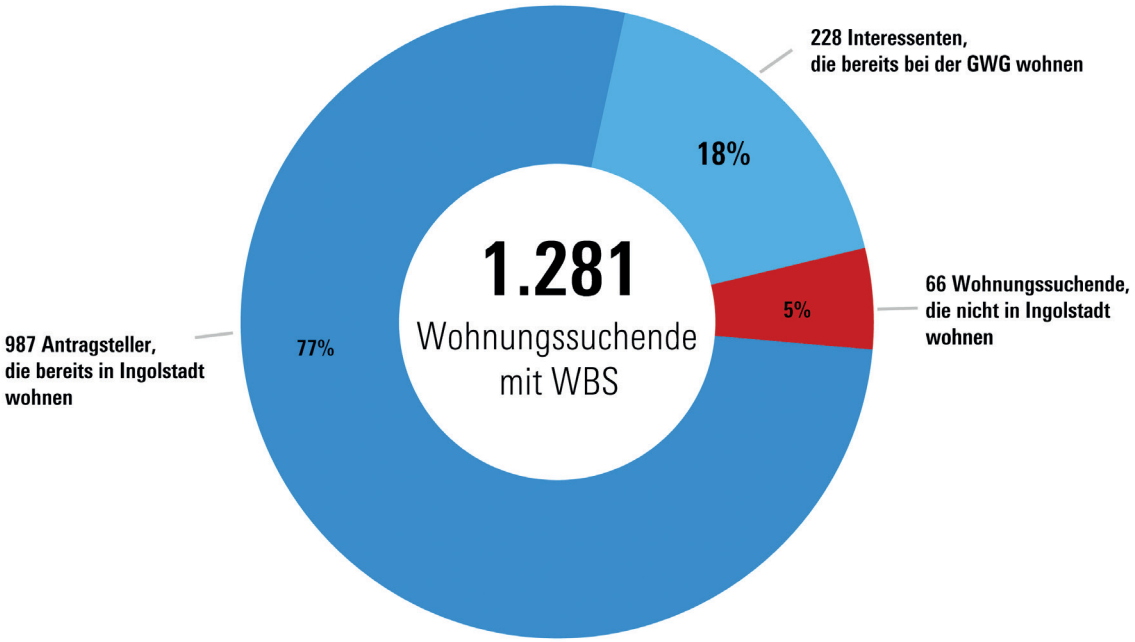
ANALYSE DER WOHNUNGSINTERESSENTEN ZUM 30.06.2015

1

Bei der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft sind zum 30. Juni 2015 insgesamt 1.281 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 228 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.



Veränderung gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt:

Anzahl der Wohnungsinteressenten,	30.06.2014	30.06.2015	Veränderung
die bereits in Ingolstadt wohnen	860	987	+ 127
die bereits bei der GWG wohnen	222	228	+ 6
die nicht in Ingolstadt wohnen	62	66	+ 4
Gesamt	**1.144**	**1.281**	**+ 137**

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

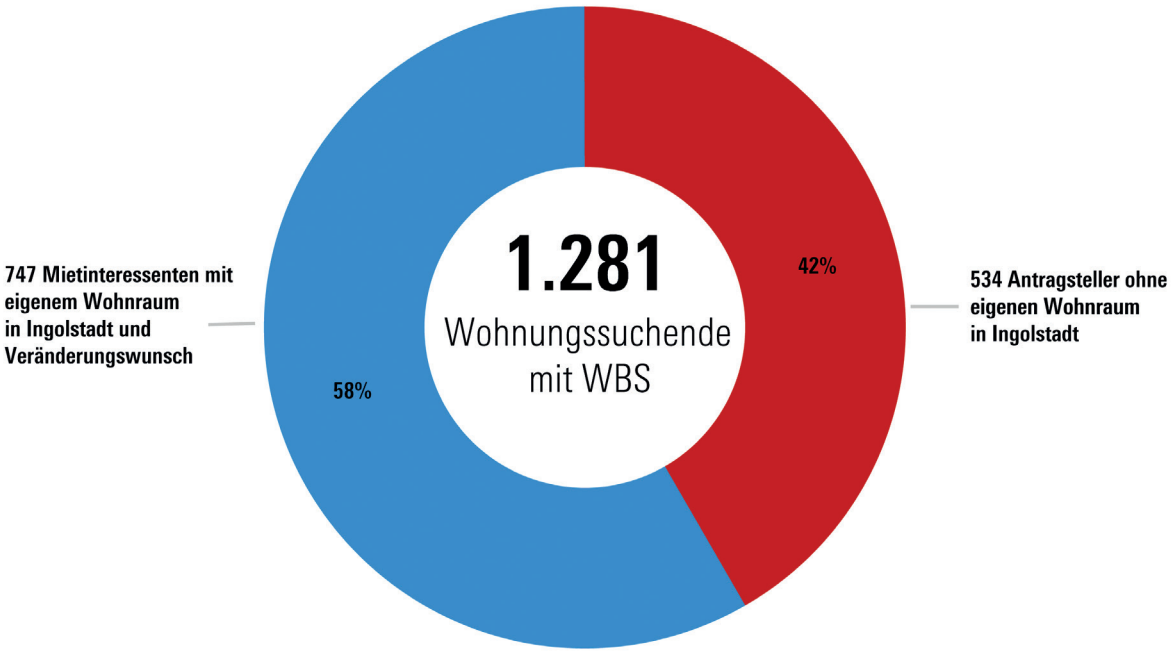
ANALYSE DER WOHNUNGSINTERESSENTEN ZUM 30.06.2015

1

Darüber hinaus lässt sich bei näherer Betrachtung feststellen, dass etwa 58 % der insgesamt 1.281 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 42 % 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	747	58,3 %
kleinere Wohnung	17	1,3 %
größere Wohnung	240	18,7 %
andere Wohnung	490	38,3 %
Antragsteller, die nicht über eigenen Wohnraum in Ingolstadt verfügen aufgrund	534	41,7 %
bestehender Obdachlosigkeit / von Obdachlosigkeit bedroht	299	23,3 %
Scheidung / Trennung	107	8,4 %
erstmaliger Haushaltsgründung	61	4,8 %
Zuzug nach Ingolstadt	67	5,2 %
Summe der Wohnungsinteressenten zum 30.06.2015	**1.281**	**100,0 %**

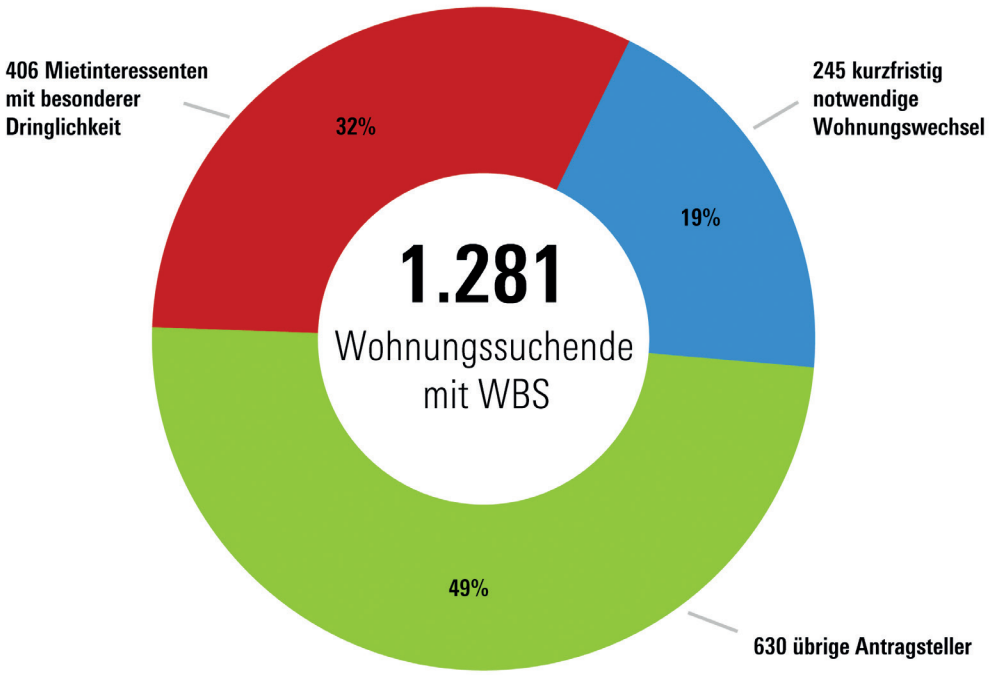


Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

ANTRAGSTELLER NACH DRINGLICHKEIT ZUM 30.06.2015

1

Besondere Dringlichkeit wegen	406	31,7 %
bestehender Obdachlosigkeit / von Obdachlosigkeit bedroht	299	23,3 %
Scheidung / Trennung	107	8,4 %
Kurzfristig notwendige Wohnungswechsel aufgrund	245	19,1 %
bestehender Schwangerschaft	79	6,2 %
Behinderung	100	7,8 %
sonstiger Gründe	66	5,1 %
Übrige Wohnungssuchende	630	49,2 %
Summe der Wohnungsinteressenten zum 30.06.2015	**1.281**	**100,0 %**



WOHNUNGSSUCHENDE NACH ALTERSSTRUKTUR UND FAMILIENSTAND ZUM 30.06.2015

1

Die 1.281 Wohnungsinteressenten lassen sich in folgende Zielgruppen aufgliedern:
Rund 26 % der Anwärter sind junge Personen bis 30 Jahre, bei etwa 59 % der Antragsteller liegt das Alter zwischen 30 und 59 Jahren und annähernd 15 % sind ältere Personen, die eine passende Wohnung bei der Gesellschaft suchen.

Mietinteressenten	Anzahl	prozentualer Anteil
bis 30 Jahre	335	26,1 %
Alleinstehende	134	10,4 %
Ehepaare / Lebensgemeinschaften	51	4,00 %
Familien	150	11,7 %
30 - 59 Jahre	759	59,3 %
Alleinstehende	203	15,9 %
Ehepaare / Lebensgemeinschaften	85	6,6 %
Familien	471	36,8 %
ab 60 Jahre	187	14,6 %
Alleinstehende	96	7,5 %
Ehepaare / Lebensgemeinschaften	79	6,2 %
Familien	12	0,9 %
Summe der Wohnungsinteressenten mit WBS zum 30.06.2015	**1.281**	**100,0 %**

nachrichtlich:

Mietinteressenten	Anzahl	prozentualer Anteil
Alleinstehende	433	33,8 %
Ehepaare / Lebensgemeinschaften	215	16,8 %
Familien	633	49,4 %
Summe der Wohnungsinteressenten mit WBS zum 30.06.2015	**1.281**	**100,0 %**

Zusätzlich sind bei der Gesellschaft zum Berichtszeitpunkt insgesamt 177 Studenten als Wohnungssuchende vorgemerkt, die jedoch über keinen WBS verfügen.

1

Kündigungsgründe im Vorjahresvergleich für den Zeitraum vom 01. Januar bis 30. Juni 2015

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

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

2. INVESTITIONSTÄTIGKEIT IN 2015

Neubau

Im Bau befindliche Neubaumaßnahmen:

1

Hinterangerstraße – II. Bauabschnitt

37 freifinanzierte Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten mit Tiefgarage

Kosten:	9.529.397 Euro
Wohnraummiete:	11,00 €/qm/mtl.
Gewerberaummiete:	12,00 €/qm/mtl.
voraussichtlicher Bezug:	2015

2. INVESTITIONSTÄTIGKEIT IN 2015

Neubau

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

2. INVESTITIONSTÄTIGKEIT IN 2015

Neubau

Im Bau befindliche Neubaumaßnahmen:

3

Hinterangerstraße - III. Bauabschnitt

44 freifinanzierte Wohnungen mit Tiefgarage

Kosten:	10.765.214 Euro
Wohnraummiete:	11,00 €/qm/mtl.
voraussichtlicher Bezug:	2016

2. INVESTITIONSTÄTIGKEIT IN 2015

Neubau

Im Bau befindliche Neubaumaßnahmen:

4

Sofortprogramm 2013
Peisserstraße – 2. Bauabschnitt

80 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten mit Tiefgarage

Kosten:	17.323.518 Euro
Förderhöhe:	9.273.600 Euro
Wohnraummiete:	8,50 €/qm/mtl.
abzgl. max. Zusatzförderung:	3,40 €/qm/mtl.
voraussichtlicher Bezug:	2016 / 2017

2. INVESTITIONSTÄTIGKEIT IN 2015

Neubau

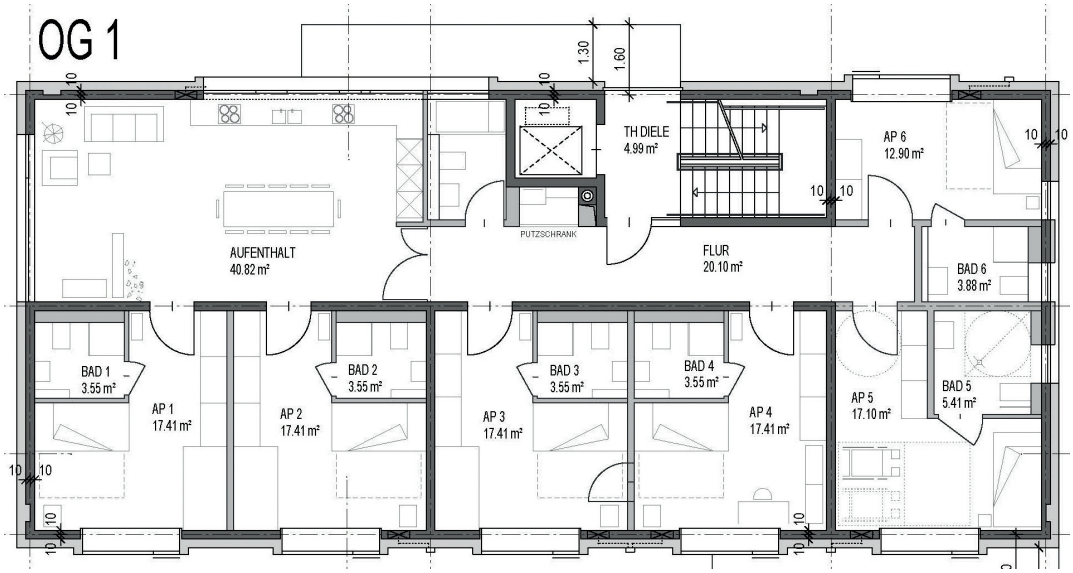
Im Bau befindliche Neubaumaßnahmen:

5

Wohnen für Alleinerziehende in Ingolstadt

12 Wohnplätze

Kosten:	2.450.600 Euro
Miete:	6,50 €/m²/mtl.
Baubeginn:	2014
voraussichtlicher Bezug:	2015



2. INVESTITIONSTÄTIGKEIT IN 2015

Neubau

Im Bau befindliche Neubaumaßnahmen:

6

An der Donau V. Bauabschnitt

15 freifinanzierte Mietwohnungen

Kosten:	3.467.806 Euro
Miete:	11,00 € bis 12,00 €/m²/mtl.
Baubeginn:	2014
voraussichtlicher Bezug:	2016

TERMIN PLANUNG

3. TERMINPLANUNG FÜR 2015

1

2015

		Uhrzeit
16.09.2015	Aufsichtsrats- und Mieterbeiratsrundfahrt	14:30
08.10.2015	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