Presse Mappe

2019

SITZUNG
DES AUFSICHTSRATES
DONNERSTAG
18.07.2019

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

INHALT

Tagesordnungspunkt 1

Bericht der Geschäftsleitung zu

1. Statistische Werte und Ergebnisse aus den Abteilungen 5

2. Investitionstätigkeit 2019 / aktuelle Baustellen 9

3. Terminplanung für 2019 25

Tagesordnungspunkt 2

Pflanzbeitrag der Gesellschaft an der Landesgartenschau 2020 27

TAGES ORDNUNGS PUNKT

1

STATISTIKEN

1. STATISTISCHE WERTE UND ERGEBNISSE AUS DEN ABTEILUNGEN

1

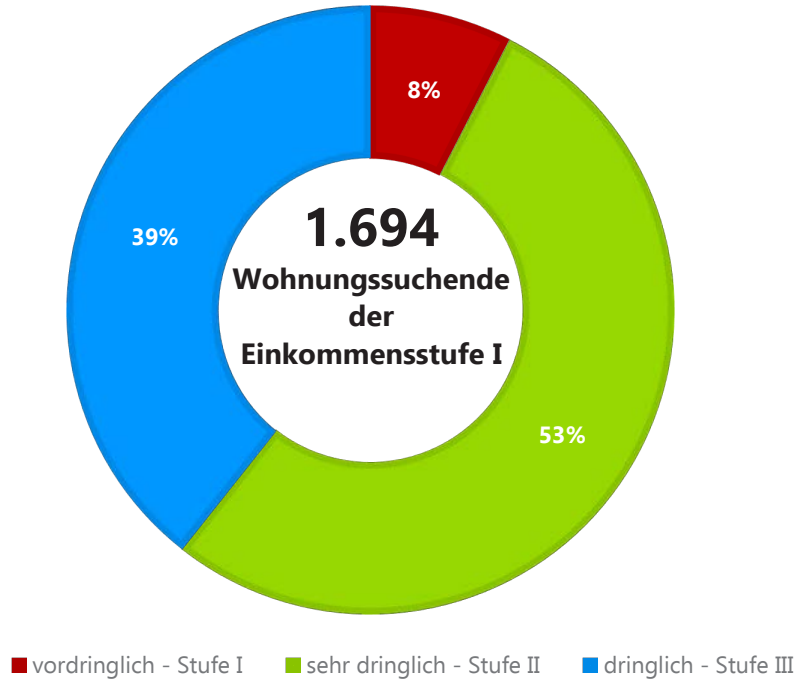
Aktuelle Nachfragesituation nach Dringlichkeitsstufen zum Stichtag 30.06.2019

Um eine geförderte Wohnung anmieten und einen Anspruch auf Zusatzförderung zu bekommen, bedarf es eines gültigen Wohnberechtigungsscheins (WBS). Dieser wird vom örtlichen Wohnungsamt anhand des jeweiligen Haushaltseinkommens ausgestellt und richtet sich nach den nunmehr neu festgelegten Einkommensgrenzen der Bayerischen Wohnraumförderung.

Jeder Wohnungssuchende, der die gesetzlichen Bedingungen erfüllt, kann einen Antrag auf Vormerkung / Wohnberechtigungsschein (WBS) stellen. Bei Interessenten der Einkommensstufe I kann ein Vormerkbescheid für eine geförderte Mietwohnung in Ingolstadt erteilt werden.

Wohnungssuchende mit einem rechtsgültigen Vormerkbescheid werden im Vergabeverfahren nach entsprechender Dringlichkeit erfasst und dem Vermieter einer freien Wohnung als Wohnungsbewerber vorgeschlagen.

Zum Stichtag 30.06.2019 registrierte das Wohnungsamt der Stadt Ingolstadt insgesamt 1.694 Wohnungssuchende der Einkommensstufe I.



1. STATISTISCHE WERTE UND ERGEBNISSE AUS DEN ABTEILUNGEN

1

Kündigungsgründe (Bestandswohnungen) im Vorjahresvergleich für den Zeitraum vom 01. Januar bis 30. Juni 2019

Die Gesellschaft führt seit Jahren eine Statistik über die Kündigungsgründe der Wohnungsmieter. Für das abgelaufene erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2019 liegt diese Statistik nun vor. Die Kündigungsgründe lassen sich im Mehrjahresvergleich wie folgt darstellen:

Kündigungsgründe	2015	2016	2017	2018	2019
Private Gründe	49	40	31	58	55
regionale Gründe / Nähe zur Arbeit	36	15	15	26	22
familiäre Gründe	3	8	7	8	11
Erwerb von Wohneigentum	10	17	9	24	22
Wohnungsgröße	43	43	35	29	39
zu kleine Wohnung	22	30	28	25	30
Anmietung eines Hauses	1	0	0	0	0
zu große Wohnung	5	7	1	3	5
andere Wohnung bei GWG	15	6	6	1	4
Soziale Gründe	63	62	52	57	67
Alter / Tod	63	62	52	57	67
Negative Gründe	9	15	18	21	19
zu teuer	3	5	4	3	4
Umfeld	2	5	7	9	3
Räumung / fristlose Kündigung	4	5	7	9	12
Sonstige Gründe	3	1	2	2	2
unbekannt verzogen	3	1	2	1	2
Umbau der Wohnung	0	0	0	1	0
Gesamt jeweils zum 30.06.	167	161	138	**167**	**182**
Gesamtwohnungsbestand	6.815	6.919	7.080	7.170	7.169
Fluktuationsquote zum 30.06.	**2,5 %**	**2,3 %**	**1,9 %**	**2,3 %**	**2,5 %**

1. STATISTISCHE WERTE UND ERGEBNISSE AUS DEN ABTEILUNGEN

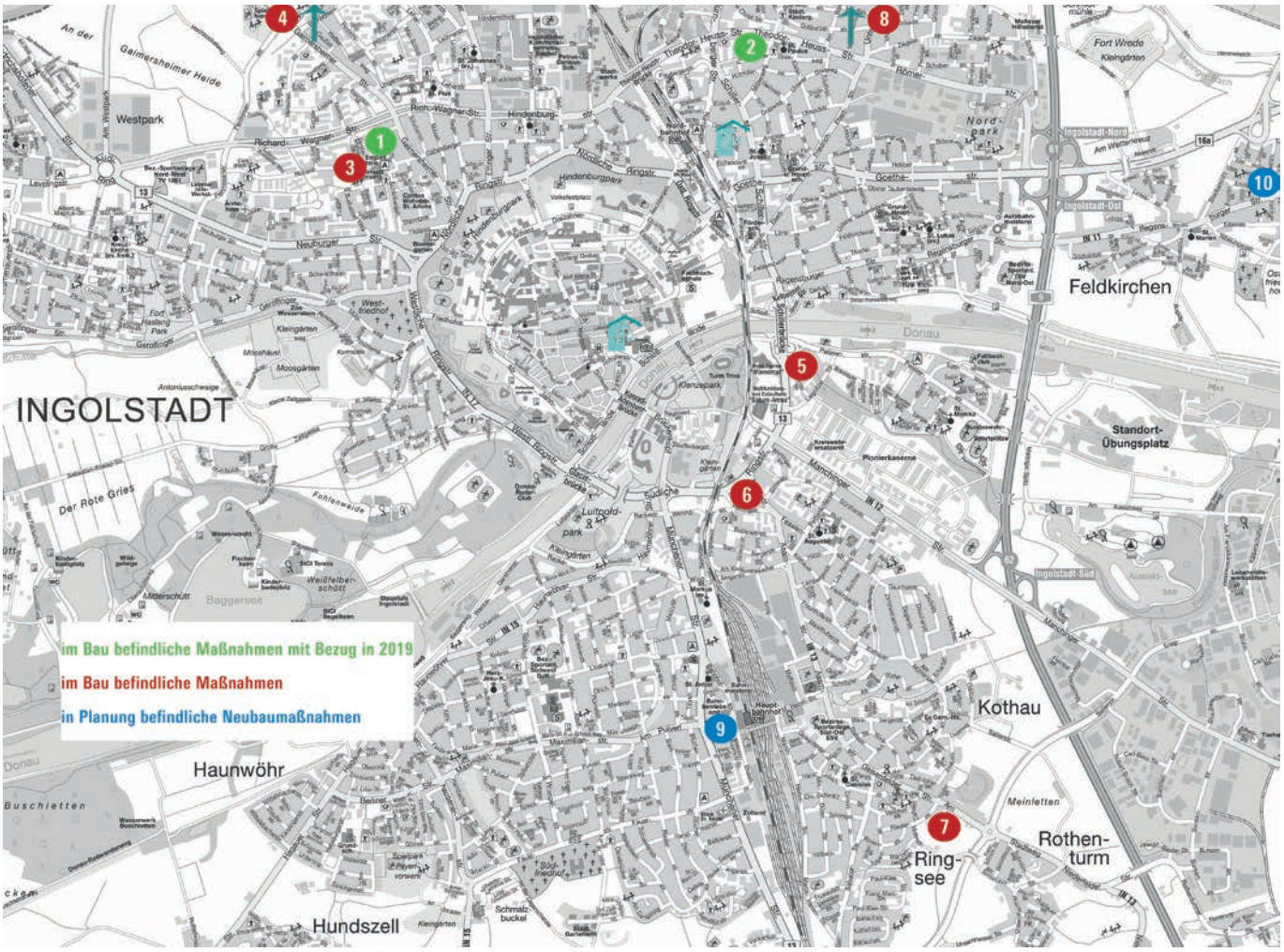
1

Wohnungsbestand nach Mietkategorien zum 30.06.2019

	Wohnungsbestand / Kategorie	Anzahl Wohnungen	davon gefördert	prozentualer Anteil	Ø Nettokalt-miete je qm Wohnfläche
1	Baujahre 1897 - 1979 preisfrei und öffentlich gefördert einfacher bis mittlerer Wohnwert	3.780	1.522	52,7 %	4,81 €
2	Baujahre 1980 - 2001 preisfrei und öffentlich gefördert mittlerer bis guter Wohnwert	2.039	1.429	28,5 %	5,87 €
	Zwischensumme	5.819	2.951		
3	Baujahre 2000 - 2007 Einkommensorientierte Förderung, öffentlich gefördert und preisfrei	430	382	6,0 %	6,17 €
4	Baujahre ab 2008 Einkommensorientierte Förderung und preisfreier Mietwohnungsneubau	920	600	12,8 %	8,53 €
	Gesamt	**7.169**	**3.933**	**100,0 %**	**5,79 €**

AKTUELLE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

2. INVESTITIONSTÄTIGKEIT 2019 / AKTUELLE BAUSTELLEN



1 Hugo-Wolf-Straße
2 Fontanestraße
3 Gustav-Mahler-Straße
4 Stinnesstraße IWO
5 Stargarder Straße
6 Südliche Ringstraße
7 Fliederstraße
8 Kreuzäcker
9 Prinz-Leopold-Straße
10 Regensburger Straße Wohnen

2. INVESTITIONSTÄTIGKEIT 2019 / AKTUELLE BAUSTELLEN

1

Übersicht der im Bau bzw. in Planung befindlichen Neubaumaßnahmen:

			GWG	durch Dritte
	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	
	An der Donau VI. BA		55 WE	
	Goethestraße X. BA		45 WE	
	Regensburger Straße Kita	1 GE		
	bereits bezogene Wohnungen	**1 GE**	**410 WE**	
1	Hugo-Wolf-Straße		48 WE	
2	Fontanestraße		35 WE	
3	Gustav-Mahler-Straße		78 WE	
4	Stinnesstraße IWO		44 WE	
5	Stargarder Straße		161 WE	
6	Südliche Ringstraße		237 WE	
7	Fliederstraße		139 WE	
8	Kreuzäcker		58 WE	
	im Bau befindliche Maßnahmen		**800 WE**	
9	Prinz-Leopold-Straße		21 WE	
10	Regensburger Straße		12 WE	
	in Planung befindliche Neubaumaßnahmen		**33 WE**	
	anrechenbarer geförderter Wohnungsbau an der Stinnesstraße (Südhausbau)			**446 WE**
	Aktuelles Bauprogramm gesamt	**1 GE**	**1.243 WE**	**446 WE**

2. INVESTITIONSTÄTIGKEIT 2019 / AKTUELLE BAUSTELLEN

Neubau

Im Bau befindliche Neubaumaßnahmen mit Bezug in 2019:

1

Hugo-Wolf-Straße

48 geförderte Mietwohnungen mit Tiefgarage

40 x 2-Zimmer-Wohnung (davon 4 rollstuhlgerechte Wohneinheiten)
8 x 3-Zimmer-Wohnung

Kosten:	8.959.000 Euro
Förderhöhe:	6.378.100 Euro
Zuschuss:	824.300 Euro

2. INVESTITIONSTÄTIGKEIT 2019 / AKTUELLE BAUSTELLEN

Neubau

Im Bau befindliche Neubaumaßnahmen mit Bezug in 2019:

1

Hugo-Wolf-Straße

48 geförderte Mietwohnungen mit Tiefgarage

Wohnraummiete:	12,00 €/qm/mtl.
abzgl. max. Zusatzförderung:	6,40 €/qm/mtl.
Bezug:	01.12.2019

2. INVESTITIONSTÄTIGKEIT 2019 / AKTUELLE BAUSTELLEN

Im Bau befindliche Neubaumaßnahmen mit Bezug in 2019:

2

Fontanestraße

35 geförderte Mietwohnungen mit zwei Tiefgaragen

1 x 1-Zimmer-Wohnung (rollstuhlgerecht)
14 x 2-Zimmer-Wohnung (davon 1 rollstuhlgerechte Wohneinheit)
18 x 3-Zimmer-Wohnung (davon 1 rollstuhlgerechte Wohneinheit)
2 x 4-Zimmer-Wohnung

Kosten:	8.304.524 Euro
Förderhöhe:	4.839.700 Euro
Zuschuss:	695.300 Euro

2. INVESTITIONSTÄTIGKEIT 2019 / AKTUELLE BAUSTELLEN

Neubau

Im Bau befindliche Neubaumaßnahmen mit Bezug in 2019:

2

Fontanestraße

35 geförderte Mietwohnungen mit zwei Tiefgaragen

Wohnraummiete:	11,00 €/qm/mtl.
abzgl. max. Zusatzförderung:	5,40 €/qm/mtl.
Bezug:	15.12.2019

2. INVESTITIONSTÄTIGKEIT 2019 / AKTUELLE BAUSTELLEN

Im Bau befindliche Neubaumaßnahmen:

3

Gustav-Mahler-Straße

78 geförderte Mietwohnungen mit 3 Gewerbeeinheiten samt Tiefgarage

Kosten:	18.240.000 Euro
Förderhöhe:	12.672.400 Euro
Zuschuss:	1.473.700 Euro
Wohnraummiete:	13,00 €/qm/mtl.
abzgl. max. Zusatzförderung:	7,40 €/qm/mtl.
Baubeginn:	2018
voraussichtlicher Bezug:	2020

2. INVESTITIONSTÄTIGKEIT 2019 / AKTUELLE BAUSTELLEN

Im Bau befindliche Neubaumaßnahmen:

4

Stinnesstraße IWO

44 geförderte Mietwohnungen mit 2 Gewerbeeinheiten samt Tiefgarage

Kosten:	9.698.240 Euro
Förderhöhe:	6.984.100 Euro
Zuschuss:	796.100 Euro
Wohnraummiete:	12,00 €/qm/mtl.
abzgl. max. Zusatzförderung:	6,40 €/qm/mtl.
Baubeginn:	2018
voraussichtlicher Bezug:	2020

2. INVESTITIONSTÄTIGKEIT 2019 / AKTUELLE BAUSTELLEN

Im Bau befindliche Neubaumaßnahmen:

5

Stargarder Straße

161 geförderte Mietwohnungen samt Tiefgarage und eine Gewerbeeinheit

Kosten:	41.113.243 Euro
Förderhöhe:	25.513.700 Euro
Zuschuss:	4.780.400 Euro
Wohnraummiete:	13,00 €/qm/mtl.
abzgl. max. Zusatzförderung:	7,40 €/qm/mtl.
Baubeginn:	2018
voraussichtlicher Bezug:	2020 / 2021

2. INVESTITIONSTÄTIGKEIT 2019 / AKTUELLE BAUSTELLEN

Neubau

Im Bau befindliche Neubaumaßnahmen:

6

Südliche Ringstraße Hochhäuser / Punkthaus

237 Appartements für Auszubildende, Praktikanten und Studenten

Kosten:	30.508.165 Euro
Wohnraummiete pro Person:	260 Euro bis 430 Euro
Baubeginn:	2018
voraussichtlicher Bezug:	2021 / 2022

2. INVESTITIONSTÄTIGKEIT 2019 / AKTUELLE BAUSTELLEN

Im Bau befindliche Neubaumaßnahmen:

7

Fliederstraße

139 geförderte Mietwohnungen und 2 Gewerbeeinheiten

Kosten:	35.075.000 Euro
Förderhöhe:	ca. 25.147.100 Euro
Zuschuss:	ca. 4.746.300 Euro
Wohnraummiete:	13,00 €/qm/mtl.
abzgl. max. Zusatzförderung:	7,40 €/qm/mtl.
Baubeginn:	2018
voraussichtlicher Bezug:	2020 / 2021

2. INVESTITIONSTÄTIGKEIT 2019 / AKTUELLE BAUSTELLEN

Im Bau befindliche Neubaumaßnahmen:

8

Kreuzäcker

58 geförderte Mietwohnungen mit Kita und 2 Tiefgaragen

Kosten:	16.027.650 Euro
Förderhöhe:	11.513.000 Euro
Zuschuss:	1.310.300 Euro
Wohnraummiete:	13,00 €/qm/mtl.
abzgl. max. Zusatzförderung:	7,90 €/qm/mtl.
Baubeginn:	2018
voraussichtlicher Bezug:	2021

2. INVESTITIONSTÄTIGKEIT 2019 / AKTUELLE BAUSTELLEN

In Planung befindliche Neubaumaßnahmen:

9

Prinz-Leopold-Straße

21 geförderte Mietwohnungen mit Gewerbeeinheiten und eine Privatschule für Pflegeberufe 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 Baubeginn:	2019
voraussichtlicher Bezug:	2022

2. INVESTITIONSTÄTIGKEIT 2019 / AKTUELLE BAUSTELLEN

Neubau

In Planung befindliche Neubaumaßnahmen:

10

Regensburger Straße

12 geförderte Mietwohnungen

Kosten:	3.500.000 Euro
Förderhöhe:	Beantragung in 2019
Zuschuss:	Beantragung in 2019
Wohnraummiete:	wird derzeit ermittelt
abzgl. max. Zusatzförderung:	wird derzeit ermittelt
voraussichtlicher Baubeginn:	2019
voraussichtlicher Bezug:	2022

2. INVESTITIONSTÄTIGKEIT 2019 / AKTUELLE BAUSTELLEN

1

Übersicht der im Bau bzw. in Planung befindlichen Neubaumaßnahmen:

		davon bereits bezogen	im Bau	Baubeginn 2019
Hinterangerstraße II. BA + III. BA	81 WE	81 WE		
Peisserstraße I. BA	110 WE	110 WE		
An der Donau V. BA	15 WE	15 WE		
Gustav-Adolf-Straße	24 WE	24 WE		
Bezugsfertigkeit in 2016	230 WE			
Peisserstraße II. BA	80 WE	80 WE		
An der Donau VI. BA	55 WE	55 WE		
Goethestraße X. BA	45 WE	45 WE		
Bezugsfertigkeit in 2017	180 WE			
Hugo-Wolf-Straße	48 WE		48 WE	
Fontanestraße	35 WE		35 WE	
Bezugsfertigkeit in 2019	83 WE			
Stinnesstraße IWO	44 WE		44 WE	
Gustav-Mahler-Straße	78 WE		78 WE	
Fliederstraße (7 Häuser)	68 WE		68 WE	
Stargarder Straße (2 Häuser)	77 WE		77 WE	
Bezugsfertigkeit in 2020	267 WE			
Fliederstraße (7 Häuser)	71 WE		71 WE	
Stargarder Straße (3 Häuser)	84 WE		84 WE	
Südliche Ringstraße Nord	95 WE		95 WE	
Am Kreuzäcker	58 WE		58 WE	
Südliche Ringstraße Ost	15 WE		15 WE	
Bezugsfertigkeit in 2021	323 WE			
Südliche Ringstraße West	127 WE		127 WE	
Prinz-Leopold-Straße	21 WE			21 WE
Regensburger Straße Wohnen	12 WE			12 WE
Bezugsfertigkeit in 2022	160 WE			
Zwischensumme Bauprogramm GWG	**1.243 WE**	**410 WE**	**800 WE**	**33 WE**
Geförderter Wohnungsbau durch Dritte	**446 WE**			
Aktuelles Bauprogramm gesamt	**1.689 WE**	**410 WE**	**800 WE**	**33 WE**

TERMIN PLANUNG

3. TERMINPLANUNG FÜR 2019

1

2019

		Uhrzeit
11.09.2019	Aufsichtsrats- und Mieterbeiratsrundfahrt	14:00
30.09.2019	Preisverleihung Blumenschmuck	14:00
23.10.2019	Aufsichtsratssitzung	08:00
18.12.2019	Aufsichtsratssitzung mit Gesellschafterversammlung	16:00

TAGES ORDNUNGS PUNKT 2

PFLANZBEITRAG DER GESELLSCHAFT AN DER LANDESGARTENSCHAU 2020

2

Ingolstadt wird sich im kommenden Jahr 2020 erneut wie auch bereits in 1992 als Austragungsort einer Landesgartenschau präsentieren. Dieses überregionale Interesse möchte auch unsere Wohnungsbaugesellschaft nutzen und wird sich im Rahmen der Landesgartenschau 2020 sowohl mit einem Pflanzbeitrag als auch visuell mit einer Bilderfolge ihre innovativen Neubauprojekte präsentieren.

Passend zum Motto der Gartenschau „Inspiration Natur" greift unsere Gesellschaft einen besonders interessanten Aspekt ihres „Grünanlagenpflegekonzepts" auf und bietet den Besuchern der Landesgartenschau 2020 sozusagen real die Freiraumsituation vieler unserer Mieter zur Betrachtung an.

Dazu stellt uns die Landesgartenschau-Organisation eine ca. 80 m² große Grundstücksfläche zur Verfügung, die unser Regietrupp Gärtner wie in vielen unserer Wohnanlagen als sog. „Robinson´sche Blumenwiese" bewirtschaften wird.
Auf Informationstafeln wird der Öffentlichkeit sowohl das Ideen- und Pflegekonzept erläutert als auch die Artenstruktur vorgestellt werden.

Robinson´sche Blumenwiese:
Bereits im Jahr 2005 wurden im Rahmen des Projekts „Soziale Stadt Piusviertel" auch die Außenanlagen im Bereich zwischen den Punkthäusern Herschelstraße 35 und 37 sowie Guerickestraße 2 neu gestaltet. Die Ingolstädter Landschaftsarchitekten Beyer/Beyer entwickelten, basierend auf der Idee des irischen Gärtners und Naturfreundes William Robinson (1838-1935), eine für hiesige klimatische Bedingungen modifizierte Robinson'sche Blumenwiese.

PFLANZBEITRAG DER GESELLSCHAFT AN DER LANDESGARTENSCHAU 2020

2

Bei diesem Konzept ging es nicht nur darum, eine Blühwiese nach ökologischen Kriterien umzusetzen, vielmehr war das Leitbild der Idee eine pflegeleichte und über einen langen Zeitraum blühende Wiese zu schaffen. Nach dem gärtnerischen Leitbild Robinsons wurden erstmalig auf einer Gesamtfläche von knapp 2.400m² zahlreiche Blumenzwiebeln gesteckt, konkurrenzschwache Wiesenpflanzen als Topfstauden gepflanzt und eine Mischung aus blühenden Wiesenkräutern regionaler Herkunft ausgesät. Somit besteht eine Robinson´sche Blumenwiese aus bis zu 250 verschiedenen Blühpflanzen.
Nach unseren Erkenntnissen befasste sich damals, neben unserer Gesellschaft, nur die Hochschule Wädenswil in der Schweiz mit einer kleinen Fläche mit dem Wiesenkonzept Robinsons.

Derzeit sind Blühflächen insbesondere im privaten Bereich sehr populär und werden oftmals mit wenig tauglichen Samenmischungen, bestehend aus überwiegend einjährigen und fremdländischen Blütenpflanzen ausgebracht.
Unsere Gesellschaft hat mittlerweile ca. 20 verschiedene, langlebige Wiesenkonzepte auf insgesamt 20.000 m² umgesetzt und viele Erkenntnisse gesammelt. Die Entwicklung der Wiese an der Herschelstraße und einiger weiterer Projekte wird zudem von Biologen wissenschaftlich begleitet.

Von den ursprünglich gepflanzten 75 Arten wurden auch nach mehreren Jahren noch 50 Arten „wiederentdeckt“. Erstaunlicherweise konnten dauerhaft weitere 80 Arten als „Neuzugänge“ beobachtet werden, temporär wechseln ca. 70 weitere Arten. Gleichzeitig wurden seit 2006 über die verschiedenen Vegetationsperioden hinweg wertvolle Erfahrungen hinsichtlich kostenoptimierter Grünanlagenpflege im Mehrgeschosswohnungsbau gewonnen.
Diese Ergebnisse im Kontext zur Präsentation beispielgebender Neubau- und Modernisierungsprojekte wird die Gesellschaft im Ausstellungspavillion zeigen.