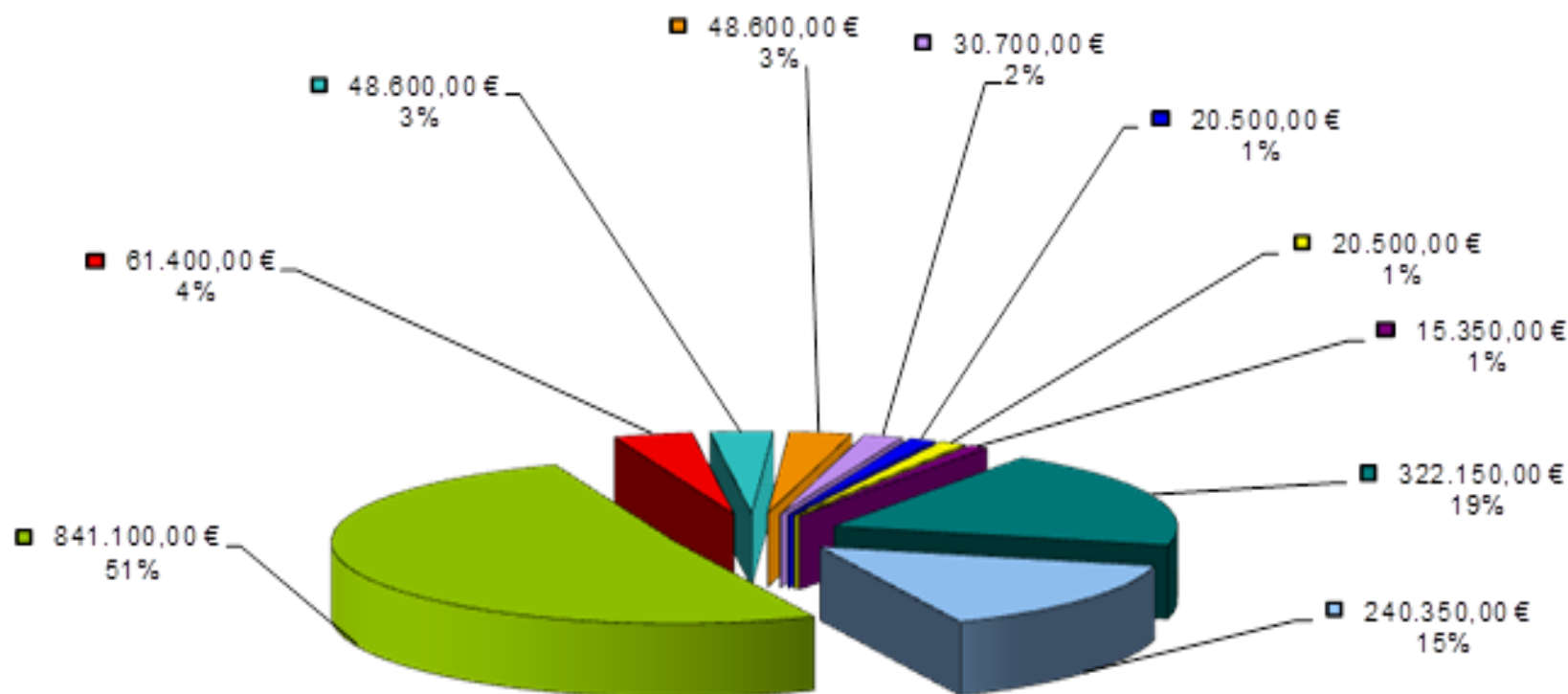


**Haushaltsausschuss-Sitzung
Landkreis Wittmund
am 13.06.2018**



Prozentuale Anteile der Gesellschafter



Landkreis Friesland

Stadt Jever

Gemeinde Sande

Gemeinde Zetel

Bremer Landesbank Kreditanstalt Oldenburg

Stadt Varel

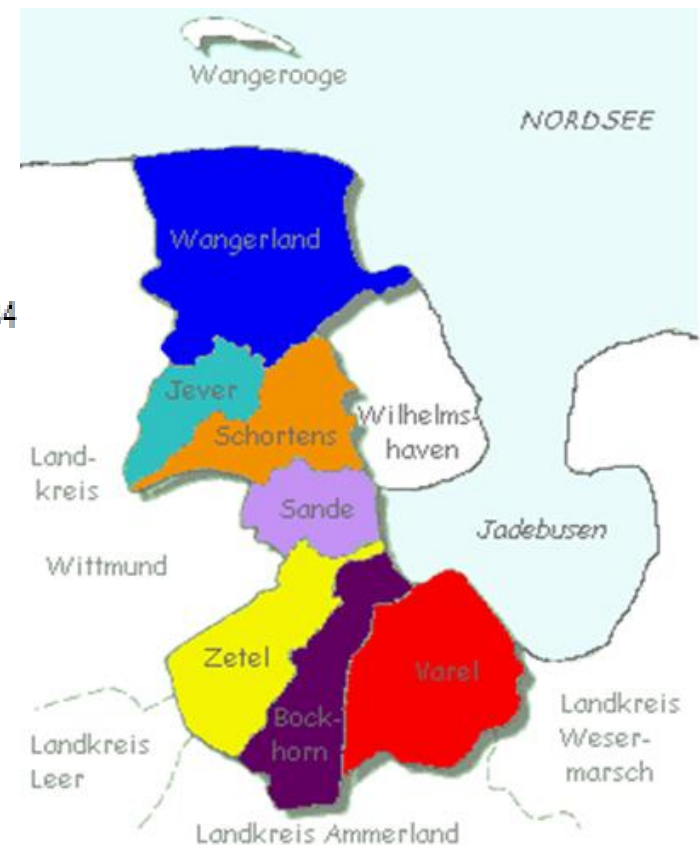
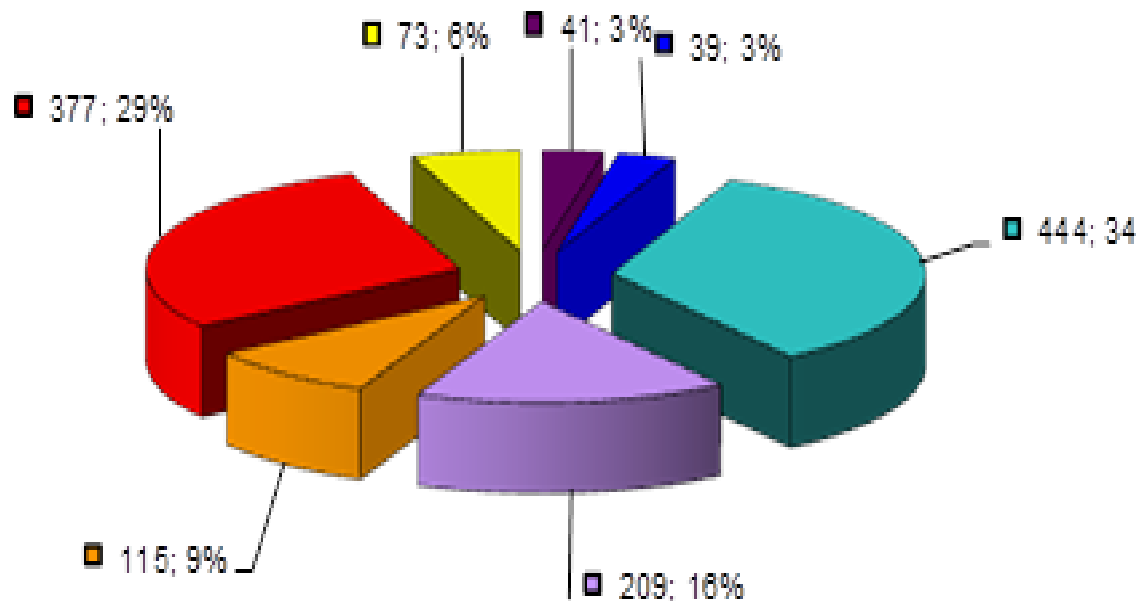
Stadt Schortens

Gemeinde Wangerland

Gemeinde Bockhorn

Landessparkasse zu Oldenburg

Prozentuales Verhältnis unserer Mietparteien





WOHNUNGSBAU
FRIESLAND

Verwaltungsgebäude



Jever, Adolf-
Ahlers-Str. 6





WOHNUNGSBAU
FRIESLAND



Kennzahlen/Aufgaben

- Bilanzsumme: HB: 32,5 Mio. €
STB: 62,9 Mio. €
- Eigenkapitalquote: 25 %
- Bewirtschaftung unseres
Wohnungsbestandes: 1316 Wohnungen
203 Garagen
- Technische Baubetreuung



WOHNUNGSBAU
FRIESLAND

Jever: Schützenhofstraße - Herrengarten





WOHNUNGSBAU
FRIESLAND

Schortens: Moselstraße - Wohnpark





WOHNUNGSBAU FRIESLAND





WOHNUNGSBAU
FRIESLAND

Sande
Am Markt

-
-

Bockhorn:
Lindenstr.





WOHNUNGSBAU
FRIESLAND

Hooksiel





Baubetreuung





WOHNUNGSBAU
FRIESLAND

Pflegeheim Sande, Am Maddick



Modernisierung u. Instandhaltung

- Lfd. Instandhaltung
- Erneuerung von Bädern u. Küchen
- Neuerstellung von Balkonen u. Terrassen
- Wohnumfeldverbesserungen

Energieeinsparende Modernisierungen

- Hohlraumverfüllung des Außenmauerwerks
(Amortisation in 5 – 8 Jahren)
 - Dämmung obere Geschossdecken
(wenn Dächer nicht gedämmt)
 - Heizungserneuerungen
(Brennwerttechnik, Großanlagen mit Solarunterstützung bzw.
Blockheizkraftwerke)
- im Neubau: Gasbetriebene Wärmepumpen (Luft- und Erdwärme)



WOHNUNGSBAU
FRIESLAND





WOHNUNGSBAU
FRIESLAND

Dienstleistungszentrum in Varel



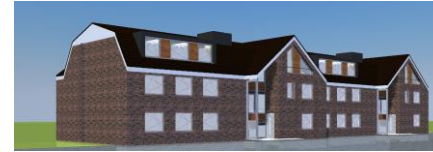


WOHNUNGSBAU
FRIESLAND

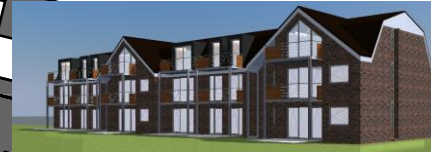
Gemeinsames Wohnen Varel, Seilerweg



Eingang



Garten



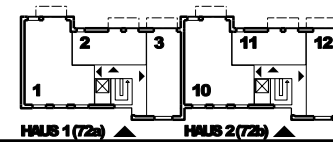
Lageplan



07.11.2017 FN
1 02.11.2017 FN

Perspektiv
Perspektiv

Index Datum Bauteile Pflanz Inselkette



HAUS 1 (72a)

HAUS 2 (72b)

Tel.: 04461 / 9301 - 0 Fax: 04461 / 9301 - 25
Internet: www.wohnungsbau-friesland.de
E-Mail: info@wohnungsbau-friesland.de

**WOHNUNGSBAU
FRISLAND**

MFH mit 18 WE (RZ 133)
26441 Jever, Normannenstr. 72a+72b

Bauherr: **Wohnungsbau- Gesellschaft Friesland mbH**
Adolf - Ahlers - Straße 6
26441 Jever

Planung: **Wohnungsbau- Gesellschaft Friesland mbH**
Adolf - Ahlers - Straße 6
26441 Jever

Leistungsphase: **Genehmigungsplanung**

Datum:	18.10.2017	Erstellt:	Projekt-Nummer:	Plan-Vorz.	Gesamt:	Blatt:
gezeichnet:	FN	C. Fries	Dipl.-Ing. Arch.			
Maßstab:	1:500					

Darstellung:
**0.1 Lageplan (Einstellplätze)
Perspektiven**



WOHNUNGSBAU FRIESLAND

Infomail Wohnraum

23. Februar 2017

NBank
Wir fördern Niedersachsen

28.2.

Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mbH c/o. Bernhard Bruhnken
Adolf-Ahlers-Str. 6

26441 Schortens-Stadt

Wohnraumförderung nutzen! Jetzt Anträge stellen!
Verbesserte Förderbedingungen werden jederzeit berücksichtigt!

Sehr geehrte Damen und Herren,

Für April 2017 erwarten wir neue, noch attraktivere Förderbedingungen. Die Abstimmungen dazu laufen bereits. So ist unter anderem ein Tilgungszuschuss von 15 % auf den ursprünglichen Darlehensbetrag, 30 Jahre zinslose Darlehen, eine deutliche Erhöhung der Förderbeträge bei niedriger Einkommensgrenze sowie die Vornutzung von Wohnraum durch Flüchtlinge aus dem Mietwohnungsbestand in den Verhandlungen.

Gegenwärtig stehen Ihnen für Investitionen in bezahlbaren Wohnraum in Niedersachsen über 800 Millionen Euro an Wohnraumfördermitteln bis 2019 zur Verfügung. Aus diesen Mitteln erhalten Sie ein zinsloses Förderdarlehen für Investitionen in den sozialen Mietwohnungsbau. Ob der Neubau von Mietwohnungen, der Ausbau, Umbau oder die Erweiterung von bestehendem Wohnraum, ob Wohnraum für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderungen oder die energetische Modernisierung – diese und weitere Maßnahmen lassen sich mit dem Förderdarlehen des Landes über die NBank finanzieren. Seit Anfang 2016 wird außerdem auch im ländlichen Raum der Neu- und Ersatzbau von sozialem Wohnraum gefördert.

Von allen verbesserten Förderbedingungen werden Sie auch dann profitieren, wenn Sie bereits jetzt Ihren Vorantrag stellen und sich hierüber die Fördermittel für Ihre Vorhaben reservieren lassen. Bis zur Bewilligung des Hauptantrages passen wir dann den Vorantrag jederzeit an, unabhängig davon, ob Sie den Antrag gerade eingereicht haben oder dieser bereits ausgewählt worden ist.

Sprechen Sie uns an. Fragen beantwortet Ihnen gerne das Team Wohnraumförderung unter der E-Mail-Adresse: wohnraumfoerderung@nbank.de. Über diese Adresse erhalten Sie auch laufend den aktuellen Stand zu den Verbesserungen der Förderbedingungen.

Mit freundlichen Grüßen

Bettina Kißing
Teamleitung Wohnraumförderung



WOHNUNGSBAU FRIESLAND

		Euro	Euro	Nicht ausfüllen
II. Berechnung der Gesamtkosten				
A. Kosten des Baugrundstücks:				
(6) 1. Wert des Baugrundstücks: (§ 6 II. BV)				
Bodenwert - Kaufpreis am _____		300.218,00		
(einschl. Nebenleistungen an den Verkäufer)				
Gesamtfläche ohne Straßenland _____ m ²				
(je m ² _____ Euro)				
(7) 2. Erwerbskosten		18.990,00	319.208,00	
(8) 3. Erschließungskosten (Baureifmachung)				
a) Anliegerleistungen, Beiträge zu öffentlichen Versorgungsleitungen		29.425,00		
b) Sonstige Kosten der Erschließung				
Vermessung _____		11.367,00	40.792,00	
Kosten des Baugrundstücks (A) insgesamt:			360.000,00	
(in % der Gesamtkosten _____ %)				
Baureifes Gelände je m ² _____ Euro)				
B. Baukosten (§ 7 II. BV)				
(9) 1. Kosten der Gebäude:				
a) Wohngebäude (5.045,5 m ³ umbauter Raum je _____ 357,00 Euro)		1.800.000,00		
b) Nebengebäude (458,00 m ³ umbauter Raum je _____ 175,00 Euro)		80.000,00		
c) Bauteile, die bei der Berechnung des umbauten Raumes nicht erfaßt sind		100.000,00		
d) Sonderkosten der Einbaumöbel *)				
e) b) = 10 Garagen; c) antlg. f. 2 Fahrstühle			1.980.000,00	
(10) 2. Kosten der Außenanlagen - einzeln ausfüllen -				
a) Hausanschlüsse		10.000,00		
b) Abwasserbeseitigung auf dem Baugrundstück		30.000,00		
c) Einfriedung		5.000,00		
d) Gartenanlage		10.000,00		
e) Hof- und Wegebefestigung		40.000,00		
f) _____			95.000,00	
(11) 3. Kosten besonderer Betriebseinrichtungen				
(12) 4. Kosten des Gerätes und sonstiger Wirtschaftsausstattungen				
Zwischensumme B. 1 - 4:			2.075.000,00	
(13) 5. Baunebenkosten (§ 8 II. BV) - einzeln ausfüllen -				
a) Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen		100.000,00		
b) Kosten der Verwaltungsleistung des Bauherrn		35.000,00		
c) Kosten der Behördenleistung (soweit nicht A 2)		10.000,00		
d) Disagio (auch soweit durch Disagiodarlehen finanziert)				
e) Sonstige Kosten der Beschaffung und Verzinsung der Finanzierungsmittel		10.000,00		
f) Sonstige Baunebenkosten		10.000,00		
Baukosten (B) insgesamt:			2.240.000,00	
Baukosten je m ² geförderter Wohn-(Nutz-)fläche _____ Euro				
C. Kostenzusammenstellung				
a) Kosten des Baugrundstücks			360.000,00	
b) Baukosten			2.240.000,00	
Gesamtkosten (II)			2.600.000,00	



III. Finanzierungsmittel			Nicht ausfüllen
Art der Finanzierungsmittel	Geldgeber	Nennbetrag Euro	
(14) 1. Fremdmittel			
a) Darlehen			
Auszahlung _____ %			
b) zu verbürgendes Darl.			
Auszahlung _____ %			
c)			
d)			
e)			
f)			
g)			
h)			
i)			
k) Darlehen	NBank	2.035.000,00	
l)			
m) Darlehen	Gemeinde/Stadt/Landkreis		
n)			
o) Erbbauzinsen	-	-	-
Summe 1 Fremdmittel		2.035.000,00	
(16) 2. Eigenleistungen			
a) Bargeld oder Guthaben		150.000,00	
b) Sach- und Arbeitsleistungen des Bauherrn		115.000,00	
c) Grundstück, soweit aus Eigenmitteln bezahlt		300.000,00	
d) Wert verwendeter Gebäudeteile (II B 1)			
e) Bausparguthaben bei Bausparkassen			
f)			
g)			
Zwischensumme 2 = anrechenbare Eigenleistung		565.000,00	
h) Mindestansparsumme bei Bausparkassen, soweit vorfinanziert			
i) Disagio, soweit durch Disagiodarlehen finanziert			
Summe 2 Eigenleistungen		565.000,00	
(17) Gesamtfinanzierung *) (Summe III 1 + 2)		2.600.000,00	



WOHNUNGSBAU FRIESLAND

Betr.: Wohnanlage Jever, Normannstr. 72: 18Whg., 10 Garagen

hier: vorläufige Finanzierungs- /Wirtschaftlichkeitsberechnung
(Modellrechnung Neubau)

2 Wohnungen x	79,50 qm =	159,00 qm
2 Wohnungen x	77,32 qm =	154,64 qm
2 Wohnungen x	56,48 qm =	112,96 qm
2 Wohnungen x	48,78 qm =	97,56 qm
2 Wohnungen x	40,24 qm =	80,48 qm
2 Wohnungen x	38,07 qm =	76,14 qm
2 Wohnungen x	67,97 qm =	135,94 qm
2 Wohnungen x	49,79 qm =	99,58 qm
2 Wohnungen x	32,47 qm =	64,94 qm
		<u>981,24 qm</u>

A) Geschätzte Anschaffungs-/Gesamtkosten

=- Kaufpreis/Wert des Grundstückes (incl. Nebenk.)	360.000,00 €
=- anschaffungsnaher Herstellungsaufwand incl. Außenanl. (Gebäude)	2.075.000,00 €
=- Nebenkosten (Architekt, Notar-/Gerichtskosten, Verwalt.)	165.000,00 €
	<u>2.600.000,00 €</u>



B)	Finanzierungsplan und Berechnung der jährlichen laufenden Aufwendungen					
-	Kapitaldienst / Eigengeldverzinsung					
	=- Darlehen Bank				0,00 €	
		Zinsen	1,50%			0,00 €
		Tilgung/AfA	2,00%			0,00 €
	=- Darlehen NBank				2.035.000,00 €	
		Zinsen	0,50%			10.175,00 €
		Tilgung/AfA	2,00%			40.700,00 €
	=- Eigenmittel				565.000,00 €	
		Zinsen	1,57%			8.870,50 €
					2.600.000,00 €	
-	Verwaltungskosten		284,00 €	X	18 W	5.112,00 €
			37,00 €	X	10	370,00 €
-	Instandhaltungskosten		8,77 €	X	981,24	8.605,47 €
			84,00 €	X	10	840,00 €
						74.672,97 €
-	Mietausfallwagnis		2,04% v.		74.672,97 €	1.523,33 €
Lfd. Aufwendungen insgesamt pro Jahr						76.196,30 €

Lfd. Aufwendungen insgesamt pro Jahr							76.196,30 €
C)	Sollmieten (netto)/ Erträge pro Jahr						
	Lt. Vorgabe	(531,66 X 5,60€ + 449,58 x 6,50€)					70.800,00 €
		(+ 10 x 45,00€)					5.400,00 €
							76.200,00 €
							=====
					(durchschn.	6,01 €	/qm/M.)
Jever, 17.11.2017							
						327,78 €	/Whg./M.
						45,00 €	/Gar./M.

- Grundstückseinbringung der Kommune (1/17 des Grundstückswertes werden als Stammkapital in die Gesellschaft eingebracht); erhält dafür ein Besetzungs-Vorschlagsrecht
- NBank-Darlehen (rd. 80 %) auf 30 Jahre mit 0,5 % Verwaltungs-kostenbeitrag und 20 Jahre 2 % Tilgung, dann 15 % Tilgungsnachlass im 21. Jahr, Reduzierung des Verwaltungskostenbeitrages auf 0,25 % und 4,5 % Tilgung
- Preis- und Belegungsbindung für 30 Jahre mit anfänglich 5,60 €/qm Miete, z. T. Übertragung auf andere Bestandswohnungen möglich (mittelbare Belegung)
- Wohnberechtigungsschein erforderlich (1 Person = 50 qm; jede weitere Person zzgl. 10 qm, Einkommensgrenzen!)
- Wohnraumversorgungskonzept der Kommune muss den Wohnungsbedarf darlegen

Einkommensgrenzen Alternative Erhöhung 1 und 2 Personenhaushalte

Übersicht "Entsprechendes Bruttoeinkommen"

Gesamteinkommen nach § 3 Abs. 2 NWoFG (Nli.V.m. DVO-NWoFG)

Haushalts- mitglieder	Personen- kreis	0%	20%	60%
EK-Grenze		EURO		
Alleinstehend 17.000 €	I	22.250 €	26.500 €	35.000 €
	II	25.285 €	30.142 €	39.857 €
	III	17.000 €	20.400 €	27.200 €
	IV	18.990 €	22.768 €	30.324 €
2 Personen 23.000 €	I	29.750 €	35.500 €	47.000 €
	II	33.857 €	40.428 €	53.571 €
	III	23.000 €	27.600 €	36.800 €
	IV	25.657 €	30.768 €	40.990 €
Alleinerziehende 1 Kind 26.000 €	I	33.500 €	40.000 €	53.000 €
	II	38.142 €	45.571 €	60.428 €
	III	26.000 €	31.200 €	41.600 €
	IV	28.990 €	34.768 €	46.324 €
Ehepaar 1 Kind 29.000 €	I	37.250 €	44.500 €	59.000 €
	II	42.428 €	50.714 €	67.285 €
	III	29.000 €	34.800 €	46.400 €
	IV	32.324 €	38.768 €	51.657 €
Alleinerziehende 2 Kinder 32.000 €	I	41.000 €	49.000 €	65.000 €
	II	46.714 €	55.857 €	74.142 €
	III	32.000 €	38.400 €	51.200 €
	IV	35.657 €	42.768 €	56.990 €
Ehepaar 2 Kinder 35.000 €	I	44.750 €	53.500 €	71.000 €
	II	51.000 €	61.000 €	81.000 €
	III	35.000 €	42.000 €	56.000 €
	IV	38.990 €	46.768 €	62.324 €
Ehepaar 3 Kinder 41.000 €	I	52.250 €	62.500 €	83.000 €
	II	59.571 €	71.285 €	94.714 €
	III	41.000 €	49.200 €	65.600 €
	IV	45.657 €	54.768 €	72.990 €
Ehepaar 4 Kinder 47.000 €	I	59.750 €	71.500 €	95.000 €
	II	68.142 €	81.571 €	108.428 €
	III	47.000 €	56.400 €	75.200 €
	IV	52.324 €	62.768 €	83.657 €
Ehepaar 5 Kinder 53.000 €	I	67.250 €	80.500 €	107.000 €
	II	76.714 €	91.857 €	122.142 €
	III	53.000 €	63.600 €	84.800 €
	IV	58.990 €	70.768 €	94.324 €
Ehepaar 6 Kinder 59.000 €	I	74.750 €	89.500 €	119.000 €
	II	85.285 €	102.142 €	135.857 €
	III	59.000 €	70.800 €	94.400 €
	IV	65.657 €	78.768 €	104.990 €

Erläuterungen	Beamte (Werbungskosten 1000 Euro)
I	pauschaler Abzug von 20 % für Steuern und Krankenversicherung
II	Angestellte/Arbeiter (Werbungskosten 1000 Euro)
	pauschaler Abzug von 30 % für Steuern, Kranken- und Rentenversicherung
III	Arbeitslose (keine Werbungskosten)
	Kein pauschaler Abzug
IV	Rentner (Werbungskosten 102 Euro)
	pauschaler Abzug von 10 % für Krankenversicherung

- Beratung/Unterstützung
- Geschäftsbesorgungsvertrag
- Bewirtschaftungsleistungen
- Personelle Unterstützung
- Architektenleistung
- (Übernahme von Geschäftsanteilen)

Fragen ?

Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit!