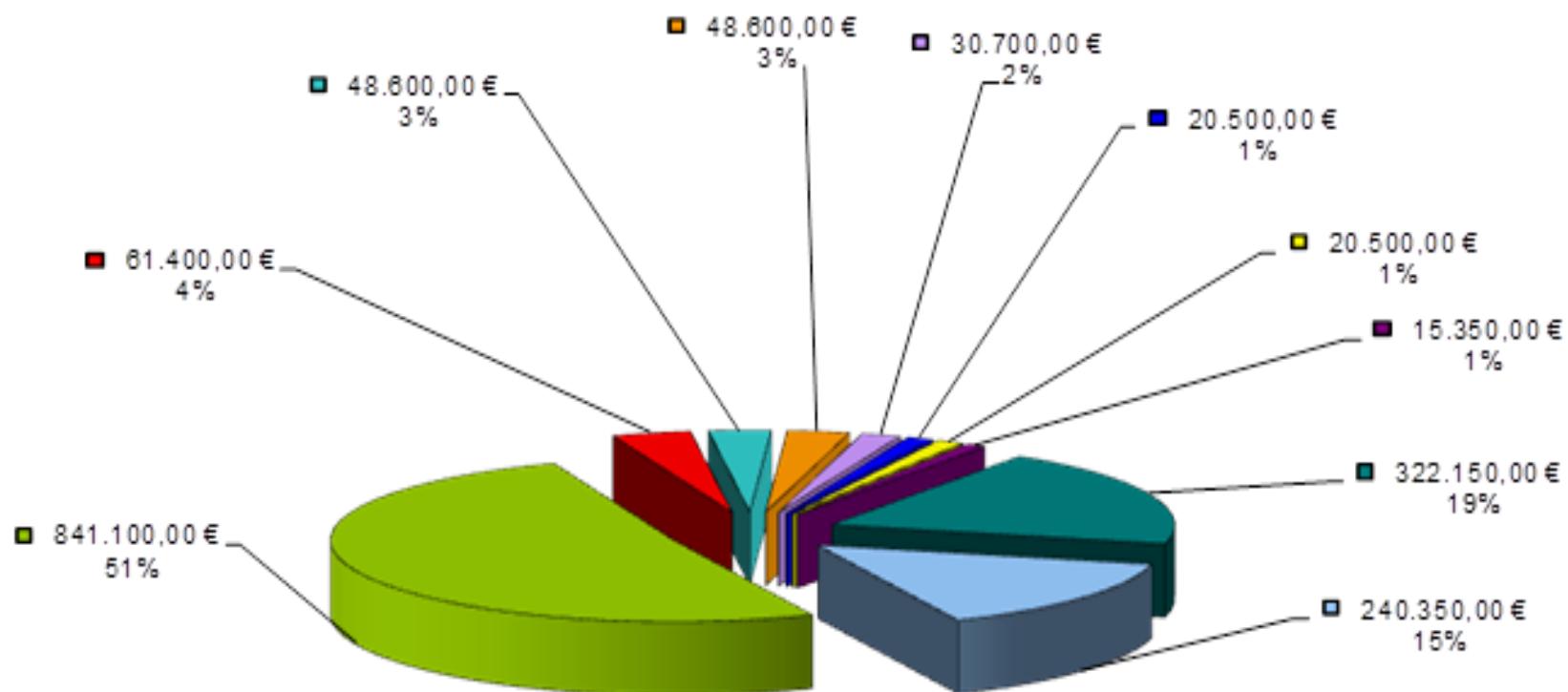


Haushaltsausschuss-Sitzung Landkreis Wittmund am 13.06.2018

Prozentuale Anteile der Gesellschafter



■ Landkreis Friesland

■ Stadt Jever

■ Gemeinde Sande

■ Gemeinde Zetel

■ Bremer Landesbank Kreditanstalt Oldenburg

■ Stadt Varel

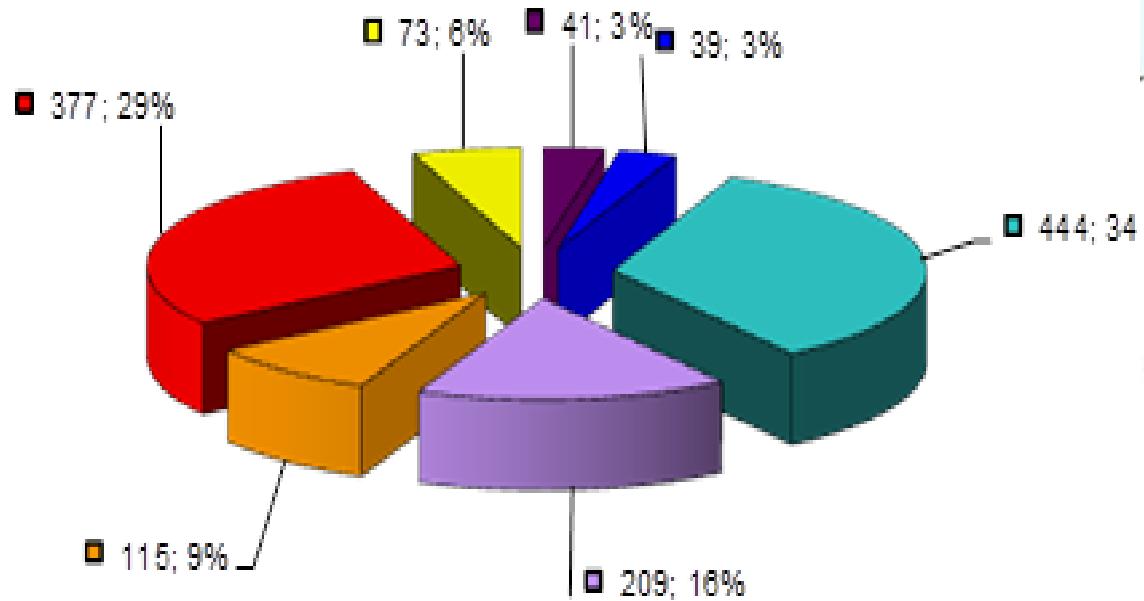
■ Stadt Schortens

■ 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

Jever: Schützenhofstraße - Herrengarten





**WOHNUNGSBAU
FRIESLAND**

Schortens: Moselstraße - Wohnpark





**WOHNUNGSBAU
FRIESLAND**





**WOHNUNGSBAU
FRIESLAND**

Sande
Am Markt



-
Bockhorn:
Lindenstr.





WOHNUNGSBAU
FRIESLAND

Hooksiel





WOHNUNGSBAU
FRIESLAND

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**



Dienstleistungszentrum in Varel





WOHNUNGSBAU
FRIESLAND

Gemeinsames Wohnen

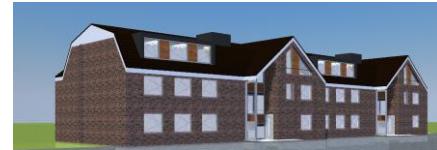
Varel, Seilerweg



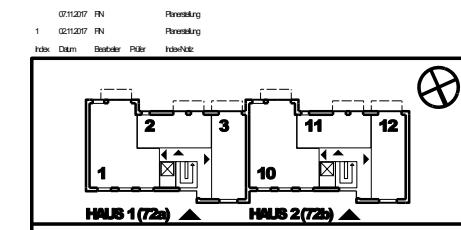
Lageplan



Eingang



Garten



Tel.: 0461 / 9301 - 0 Fax: 0461 / 9301 - 25
Internet: www.wohnungsbau-friesland.de
E-Mail: info@wohnungsbau-friesland.de

**WOHNUNGSBAU
FRIESLAND**

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

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

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

Leistungsphase: Genehmigungsplanung

Datum:	Entwurf:	Projekt-Nr.:	Plan-Verz.:	Gewerk:	Bau:
gez.:	C.Finke Dipl.-Ing. Arch.				
Maßstab:	1:500				
0.1					Darstellung: Lageplan (Einstellplätze) Perspektiven

Infomail Wohnraum

23. Februar 2017



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

II. Berechnung der Gesamtkosten

A. Kosten des Baugrundstücks:

(6) 1. Wert des Baugrundstücks: (§ 6 II. BV)

Bodenwert - Kaufpreis am _____

(einschl. Nebenleistungen an den Verkäufer)

Gesamtfläche ohne Straßenland 3.789,00 m²

(je m²) _____ Euro)

(7) 2. Erwerbskosten

(8) 3. Erschließungskosten (Baureifmachung)

a) Anliegerleistungen, Beiträge zu öffentlichen Versorgungsleitungen

b) Sonstige Kosten der Erschließung

Vermessung

Kosten des Baugrundstückes (A) insgesamt:

(in % der Gesamtkosten) _____ %

Baureifes Gelände je m² _____ Euro)

B. Baukosten (§ 7 II. BV)

(9) 1. Kosten der Gebäude:

a) Wohngebäude (5.045,0 m³ umbauter Raum je 357,00 Euro)

1.800.000,00	
80.000,00	
100.000,00	
	1.980.000,00

b) Nebengebäude (458,0 m³ umbauter Raum je 175,00 Euro)

c) Bauteile, die bei der Berechnung des umbauten Raumes nicht erfaßt sind

d) Sonderkosten der Einbaumöbel *)

e) b) = 10 Garagen; c) antlq. f. 2 Fahrstühle

(10) 2. Kosten der Außenanlagen - einzeln ausfüllen -

a) Hausanschlüsse

10.000,00	
30.000,00	
5.000,00	
10.000,00	
40.000,00	
	95.000,00

b) Abwasserbeseitigung auf dem Baugrundstück

c) Einfriedung

d) Gartenanlage

e) Hof- und Wegebefestigung

f) _____

(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	
35.000,00	
10.000,00	
10.000,00	
10.000,00	

b) Kosten der Verwaltungsleistung des Bauherrn

c) Kosten der Behördenleistung (soweit nicht A 2)

d) Disagio (auch soweit durch Disagiolarlehen finanziert)

e) Sonstige Kosten der Beschaffung und Verzinsung der Finanzierungsmittel

f) Sonstige Baunebenkosten

Baukosten (B) insgesamt:

2.240.000,00

Baukosten je m² geförderter Wohn-(Nutz)-fläche _____ Euro

C. Kostenzusammenstellung

a) Kosten des Baugrundstücks

b). Baukosten

360.000,00

2.240.000,00

2.600.000,00

Gesamtkosten (II)



WOHNUNGSBAU FRIESLAND

III. Finanzierungsmittel

Art der Finanzierungsmittel	Geldgeber	Nennbetrag Euro	Nicht ausfüllen
-----------------------------	-----------	--------------------	-----------------

(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		

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><u>981,24 qm</u></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 €
	2.600.000,00 €

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 €
					5.482,00 €
-	Instandhaltungskosten	8,77 €	X	981,24	8.605,47 €
		84,00 €	X	10	840,00 €
					9.445,47 €
					74.672,97 €
-	Mietausfallwagnis	2,04% v.		74.672,97 €	1.523,33 €
Lfd. Aufwendungen insgesamt pro Jahr					76.196,30 €

- 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 % Verwaltungskostenbeitrag 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 (Nl.i.v.m. DVO-NWoFG)

Haushaltsmitglieder	Personenkreis	0%	20%	60%
EURO				
Alleininstehend 17.000 €	I II III IV	22.250 € 25.285 € 17.000 € 18.990 €	26.500 € 30.142 € 20.400 € 22.768 €	35.000 € 39.857 € 27.200 € 30.324 €
2 Personen 23.000 €	I II III IV	29.750 € 33.857 € 23.000 € 25.657 €	35.500 € 40.428 € 27.600 € 30.768 €	47.000 € 53.571 € 36.800 € 40.990 €
Alleinerziehende 1 Kind 26.000 €	I II III IV	33.500 € 38.142 € 26.000 € 28.990 €	40.000 € 45.571 € 31.200 € 34.768 €	53.000 € 60.428 € 41.600 € 46.324 €
Ehepaar 1 Kind 29.000 €	I II III IV	37.250 € 42.428 € 29.000 € 32.324 €	44.500 € 50.714 € 34.800 € 38.768 €	59.000 € 67.285 € 46.400 € 51.657 €
Alleinerziehende 2 Kinder 32.000 €	I II III IV	41.000 € 46.714 € 32.000 € 35.657 €	49.000 € 55.857 € 38.400 € 42.768 €	65.000 € 74.142 € 51.200 € 56.990 €
Ehepaar 2 Kinder 35.000 €	I II III IV	44.750 € 51.000 € 35.000 € 38.990 €	53.500 € 61.000 € 42.000 € 46.768 €	71.000 € 81.000 € 56.000 € 62.324 €
Ehepaar 3 Kinder 41.000 €	I II III IV	52.250 € 59.571 € 41.000 € 45.657 €	62.500 € 71.285 € 49.200 € 54.768 €	83.000 € 94.714 € 65.600 € 72.990 €
Ehepaar 4 Kinder 47.000 €	I II III IV	59.750 € 68.142 € 47.000 € 52.324 €	71.500 € 81.571 € 56.400 € 62.768 €	95.000 € 108.428 € 75.200 € 83.657 €
Ehepaar 5 Kinder 53.000 €	I II III IV	67.250 € 76.714 € 53.000 € 58.990 €	80.500 € 91.857 € 63.600 € 70.768 €	107.000 € 122.142 € 84.800 € 94.324 €
Ehepaar 6 Kinder 59.000 €	I II III IV	74.750 € 85.285 € 59.000 € 65.657 €	89.500 € 102.142 € 70.800 € 78.768 €	119.000 € 135.857 € 94.400 € 104.990 €
Erläuterungen:	Beamte (Werbungskosten 1000 Euro) pauschaler Abzug von 20 % für Steuern und Krankenversicherung Angestellte /Arbeiter (Werbungskosten 1000 Euro) pauschaler Abzug von 30 % für Steuern, Kranken- und Rentenversicherung Arbeitslose (keine Werbungskosten) Kein pauschaler Abzug 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!