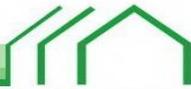




**Arbeitskreis Dorfentwicklungsplan
Sielhafenorte im Landkreis
Wittmund
in Bengersiel
am 14.02.2018**



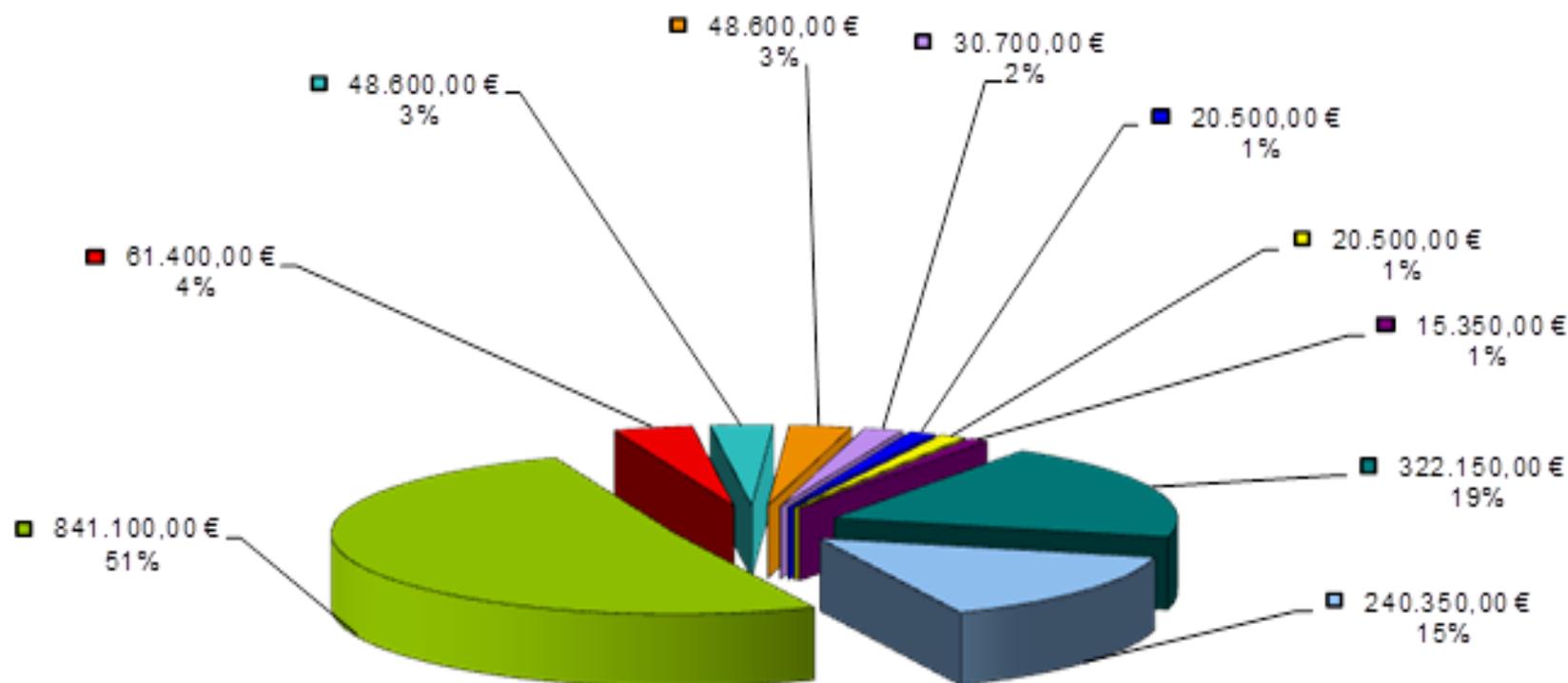
**WOHNUNGSBAU
FRIESLAND**



www.wohnungsbau-friesland.de



Prozentuale Anteile der Gesellschafter



Landkreis Friesland

Stadt Jever

Gemeinde Sande

Gemeinde Zetel

Bremer Landesbank Kreditanstalt Oldenburg

Stadt Varel

Stadt Schortens

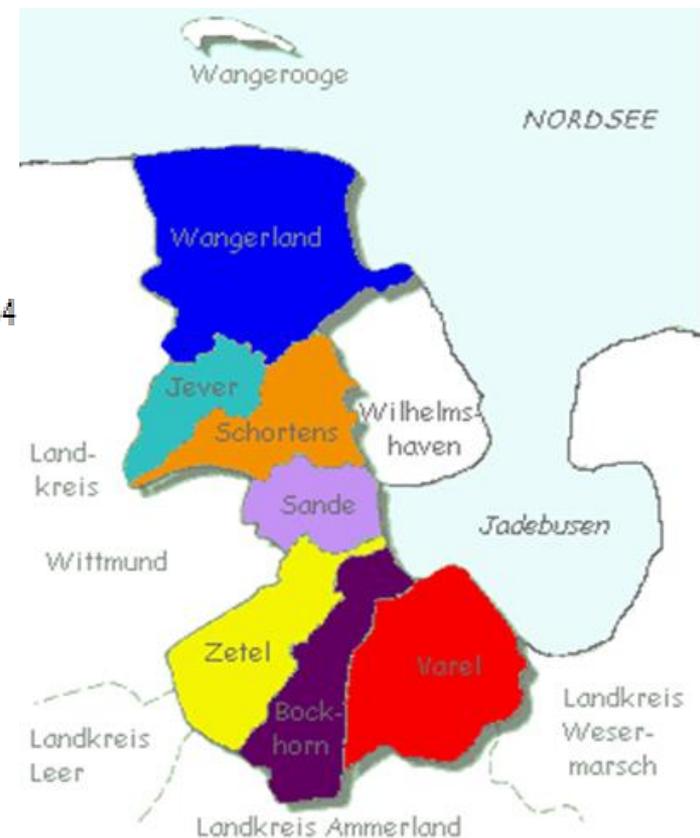
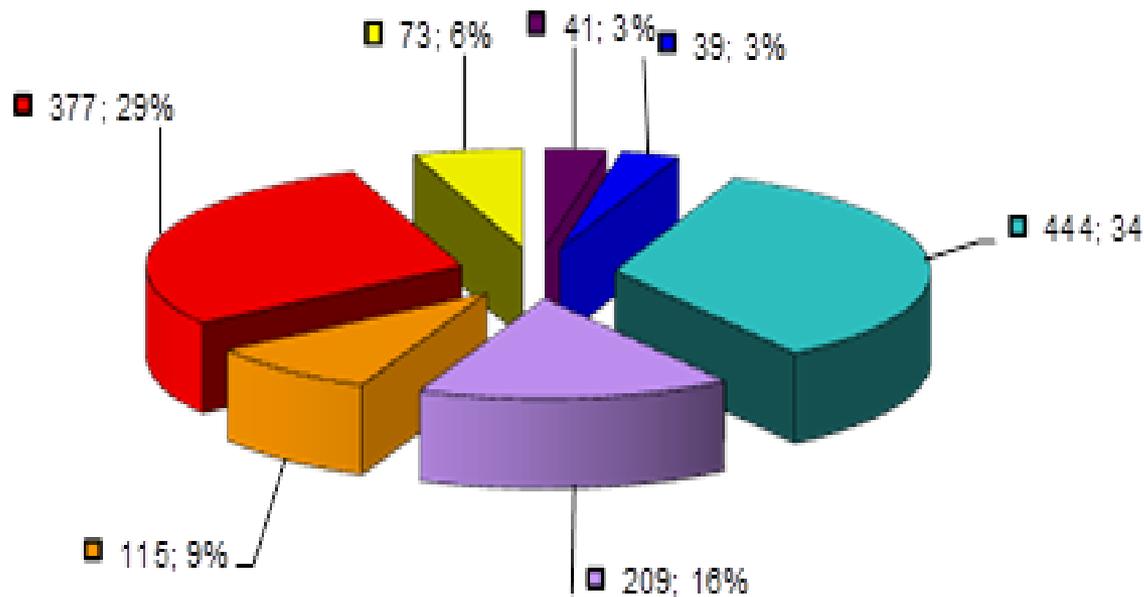
Gemeinde Wangerland

Gemeinde Bockhorn

Landessparkasse zu Oldenburg



Prozentuales Verhältnis unserer Mietparteien





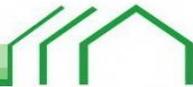
WOHNUNGSBAU
FRIESLAND

Verwaltungsgebäude



Jever, Adolf-
Ahlers-Str. 6

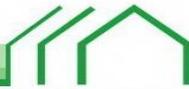




WOHNUNGSBAU FRIESLAND

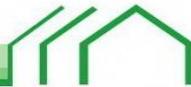


WOHNUNGSBAU
FRIESLAND



Aufgaben

- Bewirtschaftung unseres
Wohnungsbestandes: 1316 Wohnungen
203 Garagen
- Technische Baubetreuung



Jever: Schützenhofstraße - Herrengarten

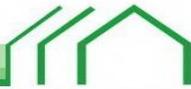




WOHNUNGSBAU
FRIESLAND

Schortens: Moselstraße - Wohnpark





WOHNUNGSBAU FRIESLAND





Sande - Bockhorn:
Am Markt - Lindenstr.





WOHNUNGSBAU
FRIESLAND

Hooksiel

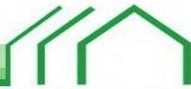




WOHNUNGSBAU
FRIESLAND

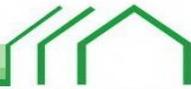
Hooksiel





Hohenkirchen

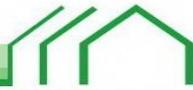




WOHNUNGSBAU
FRIESLAND

Hohenkirchen





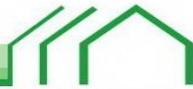
Baubetreuung





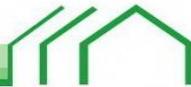
Pflegeheim Sande, Am Maddick





Pflegeheim Sande, Am Maddick (Erweiterung 2011)





WOHNUNGSBAU
FRIESLAND

Gemeinsames Wohnen Varel, Seilerweg

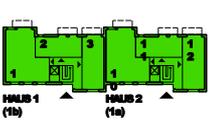




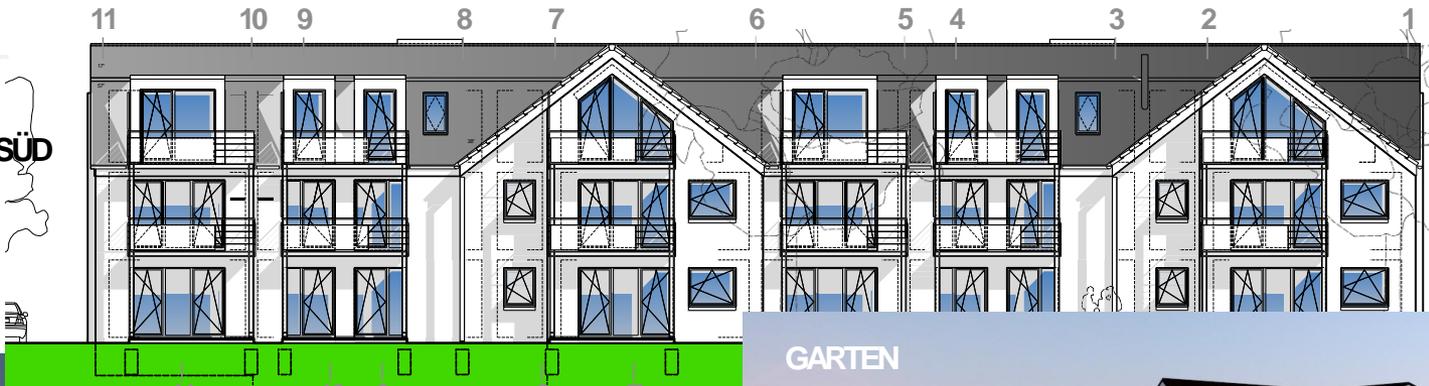
WOHNUNGSBAU
FRIESLAND

Gemeinsames Wohnen Varel, Seilerweg





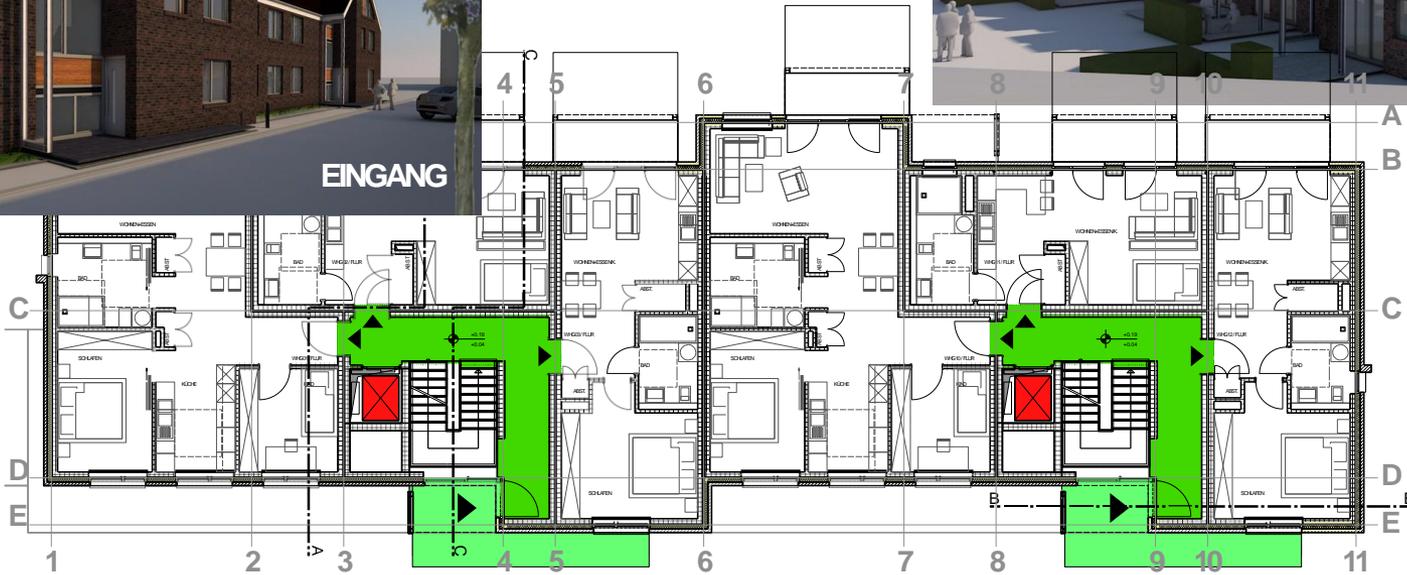
ANSICHT SÜD



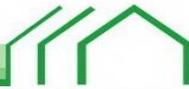
EINGANG



GARTEN



ERDGESCHOSS

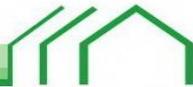


Modernisierung u. Instandhaltung

- 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)

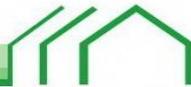


WOHNUNGSBAU FRIESLAND





Heizungsanlage



Dienstleistungszentrum in Varel

Umbau eines H-Gebäudes der Friesland Kaserne in Varel in ein Kreis-Dienstleistungsgebäude
29.05.2012



**Perspektive Innenhof
von Süden und Osten**



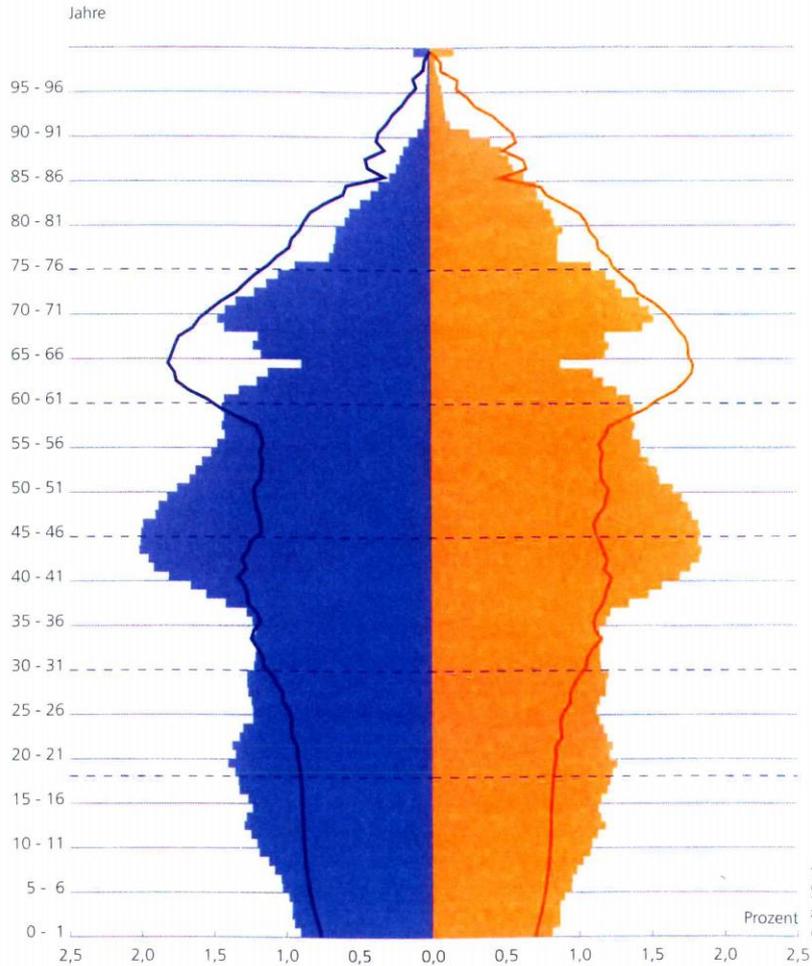
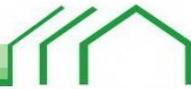


WOHNUNGSBAU FRIESLAND



ENNO SCHNEIDER ARCHITEKTEN

Erweiterungsbau der Kreisverwaltung des Landkreises Friesland in
Jever



■ Männer 2009 ■ Frauen 2009 — Männer 2030 — Frauen 2030

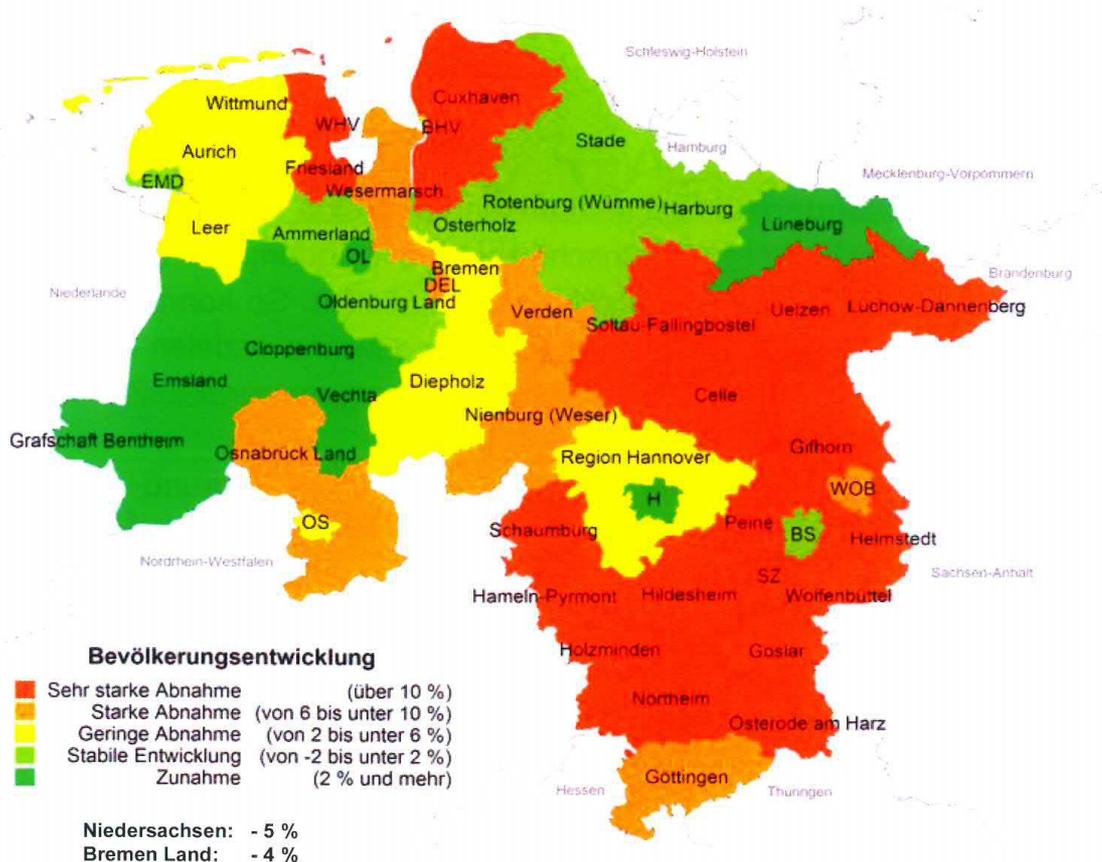
Datenbasis: NBank-Bevölkerungsprognose des NIW: Variante II B (mittlere Variante): Natürliche Entwicklung im Trend; Wanderungen ca. + 4.300 p. a., eigene Berechnungen, bis 2009: LSKN

Demographische Entwicklung



WOHNUNGSBAU FRIESLAND

Karte 4: Bevölkerungsentwicklung bis 2025





WOHNUNGSBAU FRIESLAND



Entwicklung des Wohnungsmarktes in Niedersachsen und Bremen



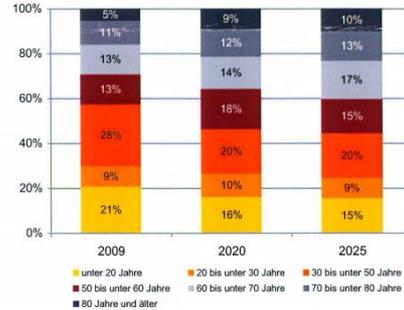
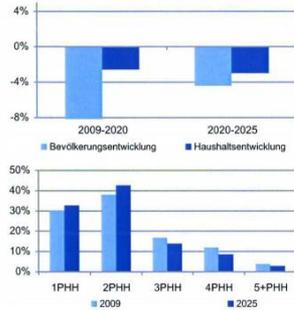
Landkreis Friesland - Regionalsteckbrief -

Basisdaten 2009

Bevölkerung	104.000
Bevölkerungsdichte (EW/km ²)	171
Haushalte	46.250
Ø Haushaltsgröße	2,2
Wohnungen	49.250
Personen pro Wohnung	2,1
Wohnfläche pro Einwohner in m ²	48,7
Wohnfläche pro Wohnung in m ²	102,9



Demografische Entwicklung



Prognoseergebnisse

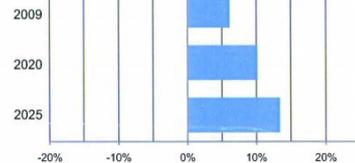
Entwicklung des Wohnungsmarktes

Derzeit besteht im Landkreis Friesland ein entspannter Wohnungsmarkt. Die Angebotsüberhänge werden sich bis 2025 mehr als verdoppeln. Für diese Entwicklung ist im Wesentlichen der Rückgang der Haushalte verantwortlich.

Die Dynamik der Vorjahre wird sich nach 2025 unvermindert fortsetzen und die Angebotsüberhänge nehmen weiter zu.



Nachfrageüberhang Angebotsüberhang



Schlussfolgerungen

Chancen-Risiko-Profil

Im Landkreis Friesland wird sich die Bevölkerung bis 2025 negativ entwickeln. Im Vergleich zu anderen Kreisen altert die Bevölkerung in den nächsten Jahren überdurchschnittlich stark. Fast jeder vierte Bewohner ist 2025 älter als 70 Jahre. Auch Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern werden in Zukunft häufig durch Leerstände geprägt sein. Daher ergibt sich nur ein geringfügiger qualitativer Neubaubedarf.

Handlungsempfehlungen nach Priorität

1. Quartiersbezogene Entwicklungsstrategien umsetzen
2. Rückbau- und Aufwertungsstrategien im Verbund mit Wohnungsmarktfaktoren entwickeln
3. Schaffung von zusätzlichen Serviceleistungen zur höheren Mieterzufriedenheit
4. Angebote für eine zunehmend alternde Bevölkerung (z.B. betreutes Wohnen)

jeder vierte Bewohner ist 2025 älter als 70 Jahre

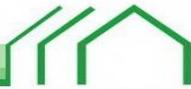
12 %

Bevölkerungsrückgang

5 % weniger Haushalte

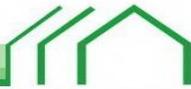
Handlungsempfehlungen der GEWOS

- Quartiersbezogene Entwicklungsstrategien umsetzen
- Rückbau- und Aufwertungsstrategien entwickeln
- Schaffung von zusätzlichen Serviceleistungen
- Angebote für eine zunehmend alternde Bevölkerung (z. B. betreutes Wohnen)



WOHNUNGSBAU FRIESLAND

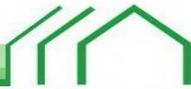




WOHNUNGSBAU FRIESLAND



Erdgeschoss



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.

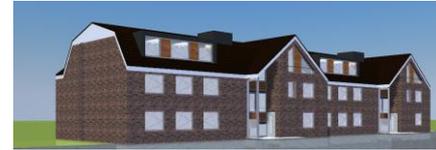
Von allen verbesserten Förderbedingungen werden Sie auch dann profitieren, wenn Sie bereits jetzt Ihren Vorantrag stellen und sich hierüber die Fördermittel für Ihre Vorhaben reservieren lassen. Bis zur Bewilligung des Hauptantrages passen wir dann den Vorantrag jederzeit an, unabhängig davon, ob Sie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

Eingang



Garten



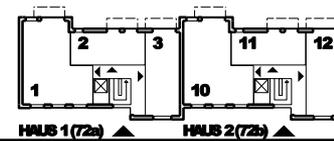
Lageplan



07/12/2017 FN
1 02/12/2017 FN

Planung
Planung

Index: Datum Bauteile Pflanz Inseln/Inz.



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

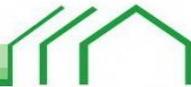
Bauherrin: **Wohnungsbau- Gesellschaft Friesland mbH**
Adolf - Ahlers - Straße 6
26441 Jever

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

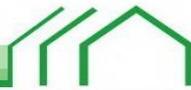
Leistungsphase: **Genehmigungsplanung**

Datum:	Erwuf.:	Projekt-Nummer:	Plan Verz.:	Gewerk:	Blatt:
18.10.2017	FIN	C-Fries			
grz.:	1:500	Dipl.-Ing./Arch.			

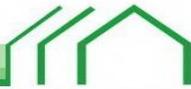
Darstellung:
0.1 Lageplan (Einstellplätze)
Perspektiven



		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 _____ 3.789,00 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 Baugrundstückes (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 (5.045,1 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	



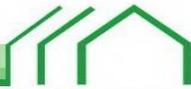
Betr.: Wohnanlage Jever, Normannstr. 72: 18Whg., 10 Garagen

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 €	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 €
						76.196,30 €
Lfd. Aufwendungen insgesamt pro Jahr						76.196,30 €



WOHNUNGSBAU FRIESLAND

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 % 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



- Die Vergabe von Wohnungen aus dem Bestand der Wohnungsbaufriesland erfolgt nach vielfältigen Kriterien:
 - Besetzungsrechte je nach Förderung der Objekte
 - Einkommensbegrenzungen
 - Angemessenheit der Wohnungsgröße
 - Hausgemeinschaft und Wohnumfeld
 - Bonität und Eignung der Bewerber
 - Reihenfolge und Dringlichkeit der Bewerbungen
etc.

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

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



Fragen ?



Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit!