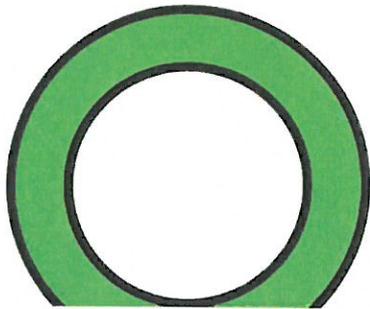


# Kooperation



**LANDKREIS  
OSNABRÜCK**



**BGLO Wohnen  
GmbH**

---

**„BEZAHLBARES WOHNEN“  
IM LANDKREIS OSNABRÜCK**

# Unternehmensgruppe

---



**BAUGENOSSEN  
SCHAFT**



**BGLO GmbH**



**BGLO Wohnen  
GmbH**

# Strategische Ansätze „Bezahlbares Wohnen“

---

Der Landkreis Osnabrück wird mit Hilfe der Unternehmensgruppe Baugenossenschaft Landkreis Osnabrück eG vorgenannte Aufgabenstellung wie folgt umsetzen:

- Vorstellung und Information über konkrete Inhalte und Maßnahmen resp. Hilfsstellungen aller Samtgemeinden (diese informieren wiederum ihre Mitgliedsgemeinden) und Städte und Kommunen im Landkreis OS durch die Verantwortliche (Frau Nina Neumann) der BGLO
- Dadurch werden u.a. auch die „tatsächlichen“ Wohnraumbedarfe, Dringlichkeiten und die Möglichkeiten und Gegebenheiten vor Ort transparent
- Vorabinformation durch die Kreisverwaltung an alle Bürgermeister und gfs. Kommunalpolitiker, die unsere Aktivitäten ankündigen

# Strategische Ansätze „Bezahlbares Wohnen“

---

- Definition und Anforderungen für „bezahlbares Wohnen“ auf Seiten der Kommunen:

Subvention der Ankaufkosten für den eigentlichen Grunderwerb und/oder gfs. Freistellung von bebaubaren Grundstücken und u.a. auch eine entsprechende Geschossflächenzahl (mindestens zwei Geschosse pro Objekt mit mindestens 6 Wohnungen); gegebenenfalls auch die Stellung einer anteiligen Bürgschaft zur Kreditsicherung möglich resp. erwünscht

- Definition und Anforderungen für „bezahlbares Wohnen“ auf Seiten des Investors:

Wird bspw. an den aktuellen Bedingungen für sozial geförderten Wohnraum festgemacht, d.h.: Mietobergrenze für die ersten 3 Jahre zu 5,60 € netto je qm Wohnfläche und Monat mit anschließender bedingungsgemäßer Anpassungsmöglichkeit sowie Belegungsbindung von 30 Jahren zur Vermeidung von Spekulationen mit grundbuchlicher Absicherung.

- Oder die Variante im öffentlich gefördertem Segment mit 7,00 € netto je qm Wohnfläche und Monat und 20-jähriger Belegungsbindung.

# Strategische Ansätze „Bezahlbares Wohnen“

---

- Bezahlbares Wohnen kann je nach Lage und Ort auch mit den Verantwortlichen vor Ort ohne Bindungen zum Preis von xx,xx € netto je qm Wohnfläche und Monat vereinbart werden.
- Definition der maßgeblichen Baustandards (u. E. aktuell gültiger EnEV-Standard) und der energetischen Ausstattung wie z.B. regenerative Beheizung und „barrierearmer Ausbau“
- Kommunen sollen vorrangig auch ortsansässige Investoren unter diesen Bedingungen zur Umsetzung der Baumaßnahmen berücksichtigen (gfs. über lokale Ausschreibung), mangels Investoren könnte die Unternehmensgruppe Baugenossenschaft LKOS eG das Bauvorhaben in den jeweiligen Kommunen nach Kapazitätsauslastung ausführen
- Umsetzungen nach Dringlichkeit und nach dem Windhundverfahren unter Berücksichtigung der am Markt zur Verfügung stehenden Kapazitäten der U-gruppe BGLO
- Regelmäßige Feedbackrunden mit dem/den Ansprechpartner(n) im Kreishaus (alle 2-3 Monate)

# Definition

## „Bezahlbares Wohnen“

---

1. Erfahrungswerte als Bauträger und Vermieter / Verwalter (Quelle BG) Nettokaltmiete je Quadratmeter je nach Region, Lage und Herstellkosten für Neubauten **zwischen 6,50 und 7,50 €** pro Monat **im freien Wohnungsmarkt**
2. **Sozialwohnungen** mit öffentlicher Förderung und Zweckbindung zw. 20 und 30 Jahren
  - § 3 Abs. 2 NWoFG **5,60 €** je qm WF/Monat kalt
  - § 5 Abs. 2 NWoFG **7,00 €** je qm WF/Monat kalt

# Definition „Bezahlbares Wohnen“

---

## Rahmenbedingungen

- B-Pläne in Neubaugebieten auch mit Grundstücken für Geschosswohnungsbau überplanen mit hohen Ausnutzungskennziffern (GRZ + GFZ), geringen administrativen Auflagen aus Gestaltungssatzungen etc. und passenden Gebäudeausrichtungen, Abstriche bei den Auflagen zur Rollstuhlgerechtigkeit, Stellplatznachweisen, Trocken- und Fahrradkeller, Spielplatzangebot etc.
- Stark subventionierte Grundstückspreise, gfs. zinsfreie Erbbaugrundstücke; Vergabe nach Konzeptqualität statt Höchstbieterverfahren auch als Antwort für die Vorschriften aus der Vergaberichtlinie

# Definition „Bezahlbares Wohnen“

---

## Rahmenbedingungen

- Definition des Baustandards – Ausführung gemäß EnEV
- Bauausführung: Verzicht auf Unterkellerung, „günstige Fahrstuhlalternative“, regenerative Beheizung mittels Wärmepumpe + dezentrale Warmwasseraufbereitung, kostenoptimierte Grundrissvarianten unter Minimierung der Verkehrsflächen; gfs. serielle und standardisierte Bauausführung
- Wirtschaftlichkeitsberechnung und Darstellung über Finanzierungslaufzeit

# „Sozial geförderter Wohnraum“

---

PRODUKTINFORMATION (STAND 02.05.2017)

## Mietwohnungen und Ersatzbaumaßnahmen

Diese Förderung unterstützt Sie beim Neubau von Mietwohnungen sowie bei Ersatzbaumaßnahmen in Verbindung mit Abriss oder Teilrückbau von unwirtschaftlichen Mietwohngebäuden.

### ÜBERSICHT

- Neubau, Ersatzbaumaßnahmen in Verbindung mit Abriss oder Teilrückbau
- Zunächst zinslose Darlehen
- Tilgungsnachlass von 15 %

### WER KANN ANTRÄGE STELLEN?

- Investoren, die entweder Eigentümer eines Baugrundstücks oder Erbbauberechtigter an einem geeigneten Grundstück sind oder nachweisen, dass der Erwerb eines Grundstücks oder die Bestellung eines Erbbaurechts gesichert ist.

### WAS WIRD GEFÖRDERT?

- Neubau von allgemeinem Mietwohnraum
- Ersatzbaumaßnahmen in Verbindung mit Abriss oder Teilrückbau von unwirtschaftlichen Mietwohngebäuden

© NBank

# „Sozial geförderter Wohnraum“

---

## BEDINGUNGEN

### Darlehenshöhe

#### — **Neubau**

Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG:

... 75 % der Gesamtkosten; im begründeten Einzelfall bis zu 85 %

Berechtigte nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 DVO-NWoFG:

... 45 % der Gesamtkosten

Die Bemessung des Darlehens ist auf Gesamtkosten von 2.900 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche begrenzt.

— **Ersatzbaumaßnahmen in Verbindung mit Abriss:** Zusätzliches Darlehen in Höhe von bis zu 5.000 Euro je neu geförderter Wohnung.

— **Schaffung von kleinen Wohnungen bis zu 60 m<sup>2</sup>:** Zusatzdarlehen in Höhe von bis zu 5.000 Euro je Wohnung.

— **Beschaffung und Installation von Aufzügen:** Zusatzdarlehen in Höhe von bis zu 50.000 Euro je Aufzug.

— **Mehraufwendungen aufgrund besonderer baulicher Maßnahmen für Menschen mit Behinderung:** Zusatzdarlehen in Höhe von bis zu 5.000 Euro je Wohnung. Eine entsprechend geförderte Wohnung darf nur an Menschen mit Behinderung vermietet werden.

# „Sozial geförderter Wohnraum“

- **Tilgungsnachlass** von 15 % des Darlehensursprungbetrages nach Ablauf des 20. Jahres nach Bezugsfertigkeit bei Förderungen für Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG.

## Zulässige Miete

- Die vereinbarte Miete ist ab Bezugsfertigkeit für die Dauer von drei Jahren festgeschrieben (Nettokaltmiete).

Berechtigte nach	Berechtigte nach
§ 3 Abs. 2 NWoFG	§ 5 Abs. 2 Nr. 2 DVO-NWoFG
5,60 Euro je m <sup>2</sup> Wfl./Monat	7,00 Euro je m <sup>2</sup> Wfl./Monat

- Im Übrigen gelten für bislang nicht preisgebundene Wohnungen die weiteren Bestimmungen der Nr. 13 Wohnraumförderbestimmungen (WFB).

## Weitere Bedingungen

### Zinsen:

Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (mit Tilgungsnachlass)	Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (ohne Tilgungsnachlass) u. § 5 Abs. 2 Nr. 2 DVO-NWoFG
Jahr 1–30: 0 %	Jahr 1–20: 0 % ab Jahr 21: marktüblich

### Tilgung:

Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (mit Tilgungsnachlass)	Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (ohne Tilgungsnachlass) u. § 5 Abs. 2 Nr. 2 DVO-NWoFG
Jahr 1–20: 2 % ab Jahr 21: 4,5 %	ab Jahr 1: 1 % (Eine höhere Tilgung bis zu 5 % kann vereinbart werden)

# „Sozial geförderter Wohnraum“

## — Jährlicher Verwaltungskostenbeitrag:

- ... 0,5 % vom Darlehensursprungsbetrag
- ... 0,25 % nach Tilgung der Hälfte des Darlehens

## — Bearbeitungsentgelt: einmalig 1 % des Darlehensbetrages

## — Sicherheiten: Es muss eine grundpfandrechtliche Sicherheit durch eine nachrangige Grundschuld gestellt werden.

## — Auszahlung: Das Darlehen wird entsprechend des Baufortschritts in Raten ausgezahlt, nachdem die Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind.

## — Wohnraumversorgungskonzept: Für alle Fördermaßnahmen muss von der für den Bauort zuständigen Wohnraumförderstelle ein kommunales Wohnraumversorgungskonzept vorgelegt werden. Es sollte Aussagen zur Bestandsaufnahme und Bedarfsprognose für den örtlichen Wohnungsmarkt – darunter zur sozialen Wohnraumversorgung und zum Neubaubedarf – treffen und Zielsetzungen, Handlungsempfehlungen und Maßnahmen für die örtliche Wohnraumversorgung enthalten.

## Voraussetzungen

### — Eine angemessene Größe der Wohnung im Verhältnis zur Größe des Mieterhaushaltes. Folgende Wohnungsgrößen gelten als angemessen:

... Alleinstehende	bis zu 50 m <sup>2</sup>
... zwei Haushaltsmitglieder	bis zu 60 m <sup>2</sup>
... drei Haushaltsmitglieder	bis zu 75 m <sup>2</sup>
... vier Haushaltsmitglieder	bis zu 85 m <sup>2</sup>
... jedes weitere Haushaltsmitglied	bis zu 10 m <sup>2</sup> zusätzlich.

Die angemessene Wohnfläche vergrößert sich bei Alleinerziehenden und Menschen mit Behinderung um je 10 m<sup>2</sup>.

### — Das Gesamteinkommen der Wohnungssuchenden (Einkommen aller zum Haushalt gehörenden Personen) darf die Einkommensgrenzen nach § 3 Abs. 2 NWoFG bzw. § 5 Abs. 2 Nr. 2 DVO-NWoFG nicht übersteigen.

# „Sozial geförderter Wohnraum“

---

- Die Bonität des Investors und die Wirtschaftlichkeit des Mietobjektes müssen gegeben sein.
- Die Eigenleistungen sollen 25 % der Gesamtkosten (z. B. Bargeld, Guthaben oder Sach- und Arbeitsleistungen) betragen; in begründeten Einzelfällen mindestens jedoch 15 %. Zuwendungen von Gemeinden, Gemeindeverbänden oder sonstigen Dritten können hierauf angerechnet werden.
- Mit den Bauarbeiten darf vor der Mittelreservierung nicht begonnen werden.
- Förderfähig sind grundsätzlich nur Gebäude mit mehr als zwei Mietwohnungen.

## Zweckbestimmung

- Die geförderten Wohnungen dürfen nur an Haushalte vermietet werden, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen nach § 3 Abs. 2 NWoFG bzw. § 5 Abs. 2 Nr. 2 DVO-NWoFG nicht übersteigen.
- Zeitlich flexible Vornutzung als Wohnraum für Flüchtlinge. Die Mietwohnungen können zunächst für die Dauer von bis zu 10 Jahren nach Bezugsfertigkeit an die für die Unterbringung von Flüchtlingen zuständige kommunale Gebietskörperschaft vermietet werden. Anschließend soll die Nutzung als sozialer Mietwohnraum erfolgen.
- Die Zweckbestimmung der Wohnungen beträgt:
  - .. für Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (mit Tilgungsnachlass) 30 Jahre
  - .. für Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (ohne Tilgungsnachlass) u. § 5 Abs. 2 Nr. 2 DVO-NWoFG 20 Jahre
- Sie beginnt, wenn die Wohnungen bezugsfertig sind. Bei der Vornutzung von Mietwohnungen als Wohnraum für Flüchtlinge beginnen die Bindungen mit Beendigung der Vornutzung.

# Szenarien der Kooperation

---

- Die Kommune erhält **allgemeine Informationen** zu dem Thema „bezahlbarer Wohnraum“. Die BGLO Wohnen GmbH steht als **Berater und Bindeglied** zwischen Kommune und Landkreis zur Verfügung.
- Die Kommune ist Investor, verfügt oder erwirbt ein entsprechendes Grundstück und wird hinterher Eigentümer der Immobilie. Die BGLO GmbH steht als **Generalübernehmer**, optional auch als **Verwalter** zur Verfügung.
- Die Kommune verfügt oder erwirbt ein entsprechendes Grundstück und verkauft dies unter dem Gesichtspunkt „Konzeptvergabe“ an einen Investor, welcher hinterher Eigentümer der Immobilie wird. Die BGLO GmbH unterstützt die Kommune bei der **Suche** nach einem passenden **Investor**. Die BGLO GmbH steht dem Investor als **Generalübernehmer**, optional auch als **Verwalter** zur Verfügung.

# Szenarien der Kooperation

---

- Die Kommune verfügt oder erwirbt ein entsprechendes Grundstück und verkauft dies unter dem Gesichtspunkt „Konzeptvergabe“ an die BGLO Wohnen GmbH, die hinterher Eigentümerin der Immobilie wird. Die **BGLO Wohnen GmbH investiert** in den Standort.
- Weiter besteht die Option, dass das Investment bei konkreter Nachfrage eines Dritten an diesen gegen Erstattung der zu diesem Zeitpunkt aufgelaufenen Kosten und gegen Übernahme der projektbezogenen Verträge übertragen resp. veräußert werden kann. Dieses Szenario minimiert die Risiken der Kommune aus der Konzeptvergabe für den Fall, dass nach Vergabe ein Dritter vorstellig wird, der eben auch zu diesen Konditionen das Investment getätigt hätte.

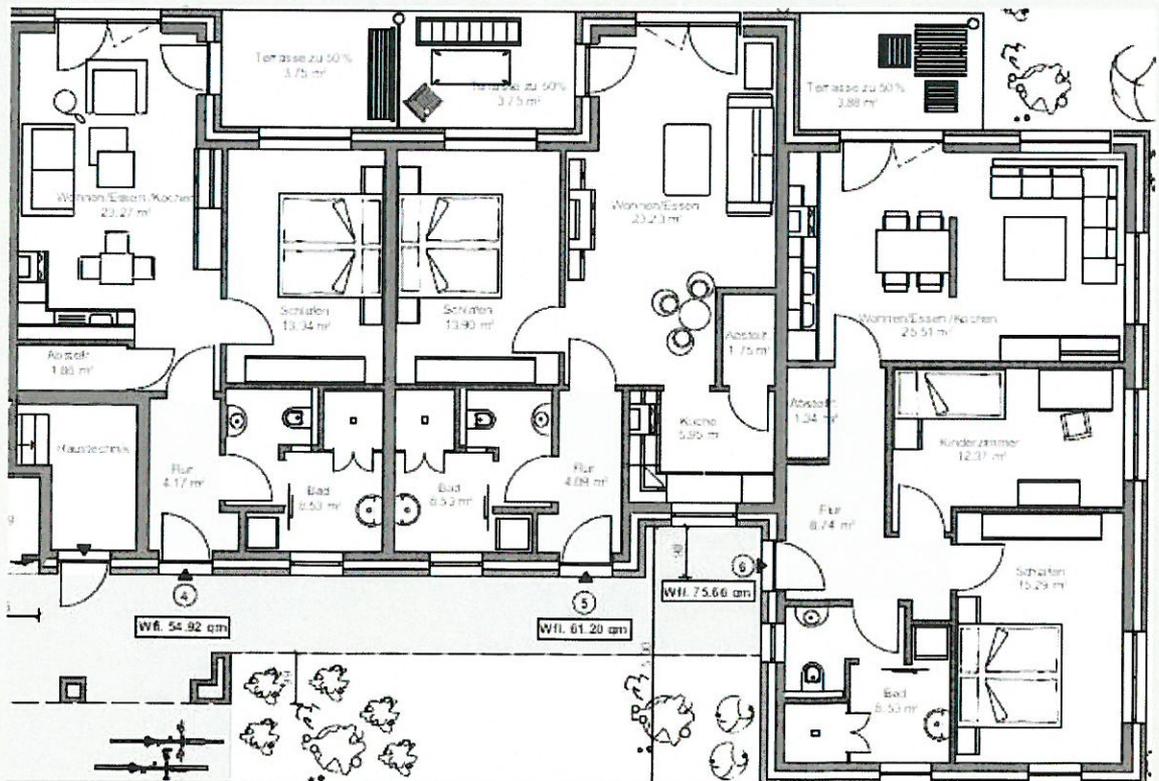
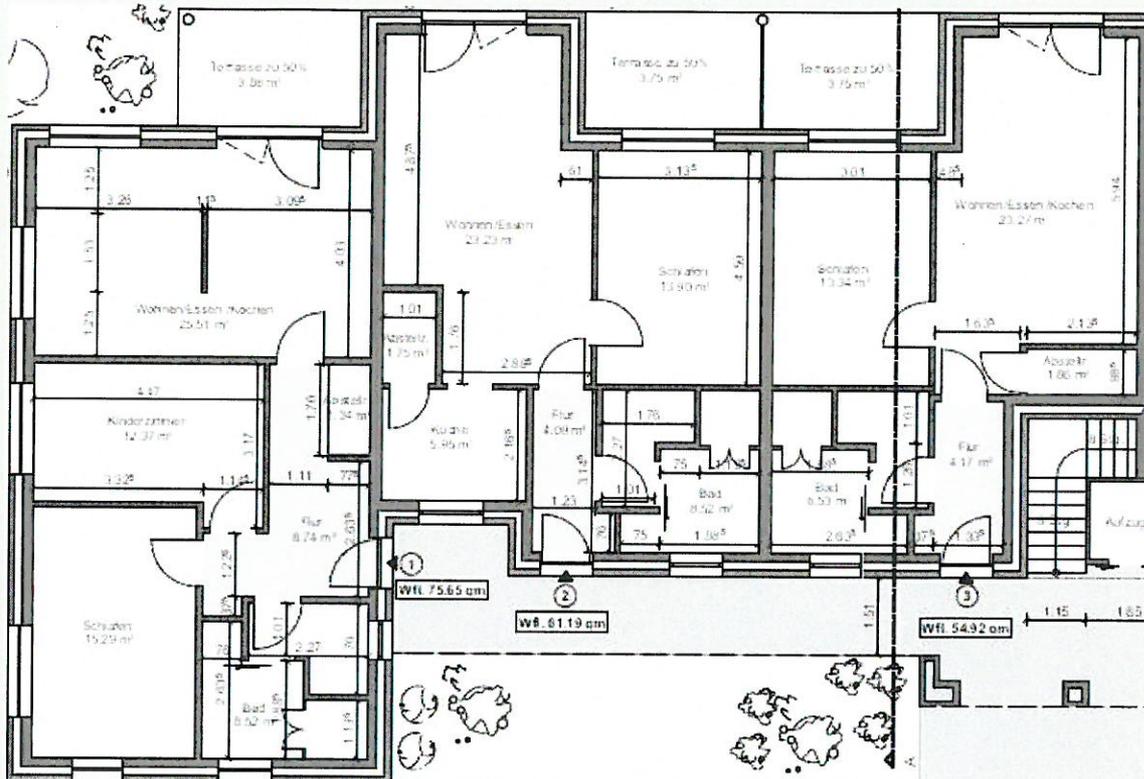


# Beispielhafte Projektierung Ansichten

---



# Beispielhafte Projektierung Grundriss - Erdgeschoss





# Beispielhafte Projektierung Ausstattungsmerkmale

---

- Zeitgemäße und moderne Architektur
- Standardisierte und serielle Bauausführung im höherwertigen Standard
- Fußbodenheizung und Handtuchheizkörper
- Tageslichtbäder
- Moderne Fußboden- und Wandbeläge
- Alle Wohnungen mit Terrasse oder Balkon
- Rollläden an allen Wohn- und Schlafzimmerfenstern
- Trockner- und Waschmaschinenanschlüsse in den Wohnungen
- Stellplätze teilw. Carports
- Nachbargebäude für Fahrräder und Mülltonnen
- Spindelaufzug
- Barrierearme Bauausführung
- regenerative Beheizung mittels Wärmepumpe und dezentrale Warmwasseraufbereitung
- Verzicht auf Unterkellerung
- Abstellräume und Technik im Dachgeschoss
- Messtechnik auf Funkbasis mit kostengünstiger Heizkostenabrechnung
- Zentrale SAT-Anlage
- Türkommunikation
- Zentrale Schließanlage
- kostenoptimierte Grundrissvarianten
- Minimierung der Verkehrsflächen
- EnEV-Anforderungen erfüllt

# Impressionen

---



# Impressionen

---



# Impressionen

---



# Impressionen

---



# Ansprechpartner BGLO Wohnen GmbH

---



**Nina Neumann**  
Projektentwicklung  
Bachelor of Arts Real Estate  
T: 05464 96707-18  
F: 05464 96707-4418  
E: [nina.neumann@bglo.de](mailto:nina.neumann@bglo.de)



**Werner Hesse**  
Geschäftsführer & Vorstandsmitglied  
Dipl. Bankbetriebswirt ADG  
T: 05464 96707-11  
F: 05464 96707-4411  
E: [werner.hesse@bglo.de](mailto:werner.hesse@bglo.de)

**BGLO Wohnen GmbH**  
Hauptstraße 20  
49594 Alfhausen

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen				Gemeindewerte			
		min	max	min	max	LKOS			
<b>Bevölkerungsentwicklung und -prognose<sup>1</sup></b>									
Bevölkerungszahl 31.12.2016	8.143	0	▲	50.000	6.677	46.680	358.574		
Bev.-entwicklung (Veränd. 2011 - 2016)	+7,8%	-5,0%	▲	+10,0%	-1,0%	+7,8%	+1,5%		
Bev.-prognose (Veränd. 2015 - 2035)	+12,5%	-10,0%	▲	+20,0%	-8,3%	+12,5%	+0,1%		
<b>Altersstruktur der Bevölkerung<sup>1</sup></b>									
Altersstruktur 31.12.2016		0 - 9	10 - 19	20 - 29	30 - 49	50 - 64	65 - 79	80+	Gesamt
		516	663	808	1.941	1.769	1.636	810	8.143
Altersstruktur 31.12.2025		585	527	805	2.072	1.961	1.663	911	8.524
Altersstruktur 31.12.2035		553	572	666	2.218	1.729	2.161	983	8.882
<b>Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo<sup>2</sup></b>									
Natürl. Saldo (Geburten - Sterbefälle)	-8,3	-10,0	▲	▲	▲	▲	-8,3	+2,2	-1,7
Wanderungssaldo (Zuzüge - Fortzüge)	+25,9	-5,0	▲	▲	▲	▲	-2,7	+25,9	+5,7
Saldo Familienwanderungen	+28,9	-5,0	▲	▲	▲	▲	+0,5	+28,9	+10,8
Saldo Bildungswanderungen	+47,4	-30,0	▲	▲	▲	▲	-27,7	+47,4	-3,8
Saldo Altenwanderungen	+13,9	-5,0	▲	▲	▲	▲	-3,7	+28,4	+3,0

<sup>1</sup> Bevölkerungsbestandsdaten aus dem Einwohnerwesen der kreisangehörigen Kommunen und Ergebnisse der Bevölkerungsprognose des Landkreises Osnabrück (Basis 2015)

<sup>2</sup> Saldo je 1.000 Einwohner (Ø 2013 - 2016) der entsprechenden Altersgruppe: Familienwanderungen (0-9, 10-19, 30-49) / Bildungswanderungen (20-29) / Altenwanderungen (65-79, 80-99)

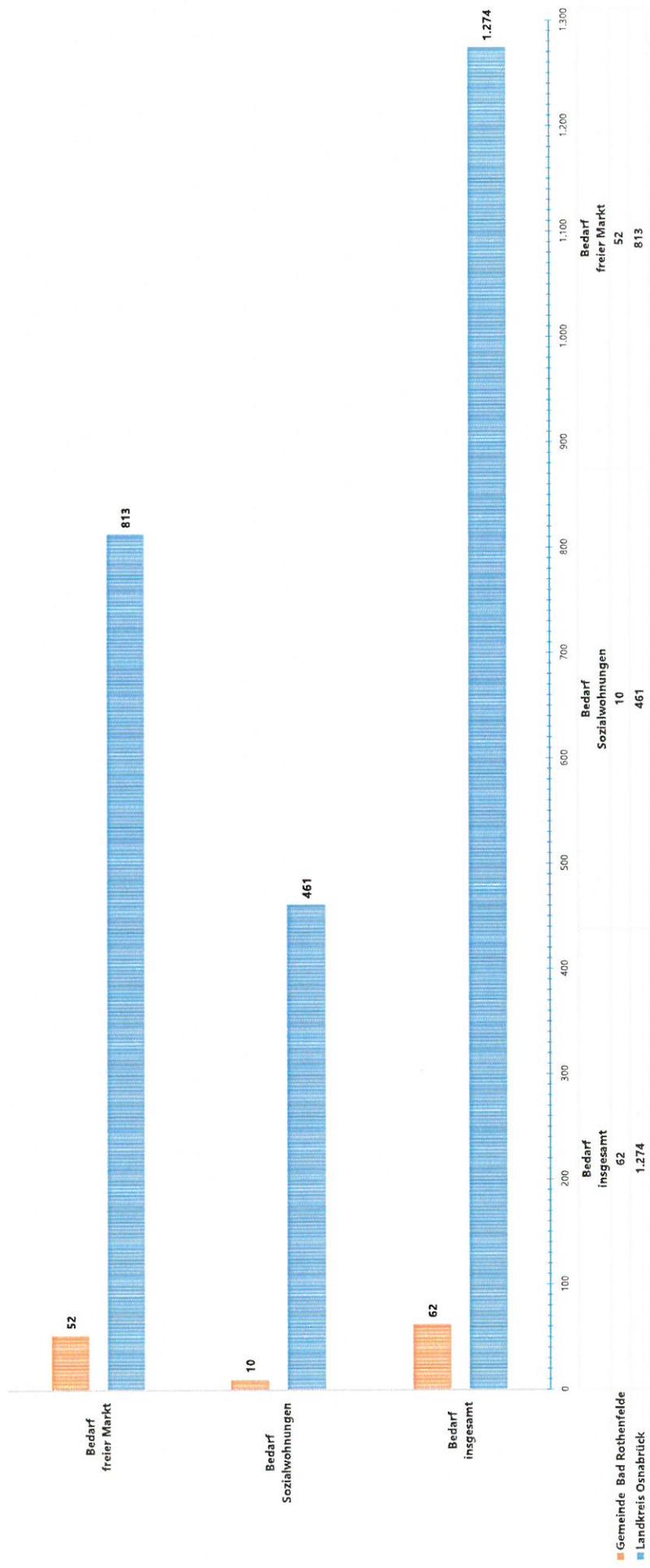
Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen					Gemeindewerte			
		1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers. 4-Pers.	5+-Pers.	min	max	LKOS		
<b>Haushaltstruktur und Entwicklung<sup>1</sup></b>										
Haushaltstruktur 2015		2.482	1.374	359	289	100		4.604		
Haushaltstruktur 2025		2.796	1.529	385	277	102		5.089		
Haushaltstruktur 2035		3.040	1.652	385	271	102		5.450		
<b>Wohnungsmarkt<sup>2</sup></b>										
Wohnungsbestand insgesamt (Entwicklung 2011 - 2015)	+2,9%						+6,0%	+1,7%	+5,4%	+3,0%
Anteil EZFH <sup>3</sup> am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2015	37%						90%	37%	87%	72%
Anteil MFH <sup>4</sup> am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2015	62%						70%	13%	62%	28%
<b>Baualter der Wohnungen 2015<sup>5</sup></b>										
Baualtersklassen / Durchschnittsalter der Wohnungen		vor 1980	1980 - 2009	2010 u. später						Ø Alter
		59%	38%	3%						46,6
<b>Baufertigstellungen<sup>2,6</sup> / Neubaubedarf<sup>7</sup></b>										
Fertiggestellte Wohnungen (Ø 2011-2015 p.a.)		30								
Fertiggestellte Wohnungen 2015		58								
Wohnungsneubaubedarf bis 2035 (Ø p.a.)		62								

<sup>1</sup> Haushaltsprognose des CIMA Instituts für Regionalentwicklung (Mai 2017) für den Landkreis Osnabrück und seine kreisangehörigen Kommunen

<sup>2</sup> NBank (Basisindikatoren Kommunale Wohnungsmarktrecherche Niedersachsen) <sup>3</sup> Ein- und Zweifamilienhäuser <sup>4</sup> Mehrfamilienhäuser <sup>5</sup> Basis: Zensus 2011 und NBank-Neubaubauzahlen nach 2011

<sup>6</sup> Datenlieferung (2015) des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (August 2016) <sup>7</sup> Eigene Berechnungen auf Grundlage der CIMA-Haushaltsprognose und der Basisdaten der NBank

## PROGNOSTIZIERTER NEUBAUBEDARF IN BAD ROTHENFELDE PRO JAHR



### Quellen:

Bedarfe insgesamt  
 Bedarfe Sozialwohnungen  
 Bedarfe freier Markt

Wohnraumergänzungskonzept Landkreis Osnabrück, 2017

N-Bank - Investitions- und Förderbank des Landes Niedersachsen; 2017 & vdw - Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen; 2017

N-Bank - Investitions- und Förderbank des Landes Niedersachsen; 2017 & vdw - Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen; 2017

