



Förderung von Miet- wohnungen und Genossenschafts- wohnungen

Erfahrungsbericht
aus dem Förderbericht 2011

324 Mietwohnungen sind jetzt zeitgemäßer Wohnraum.

Hausham. Ein Ort mitten im schönsten bayerischen Voralpenland zwischen Tegernsee und Schliersee. Also dort, wo jährlich viele Gäste Erholung suchen und Entspannung finden. Doch was macht man nun in dieser Gegend mit über 300 Wohnungen, die in den 70er und 80er Jahren als klassische Siedlung des sozialen Wohnungsbaus errichtet wurden? Die unter energetischen Gesichtspunkten gar nicht mehr in die Zeit passen?

Zu Beginn der Planung stand fest: Die Wohnanlage mit geringer Aufenthaltsqualität im Ortsteil Nagelbach in Hausham sollte für die rund 800 Personen aller Generationen und Nationen, die hier auf ca. 25.000 m² Wohnfläche leben, wieder zu einem schönen, behaglichen und lebenswerten Ort werden. Im Kern ging es um einen Vollwärmeschutz an der Fassade und eine energieeffiziente Heizanlage zum Heizkostensparen, um neue Balkone für mehr Wohnraum und um eine Aufwertung des Freigeländes.





Jede Erdgeschosswohnung hat heute einen Garten, der von der Gemeinschaftsfläche abgegrenzt ist.



Jung wie Alt profitieren von der neuen Wohnqualität in Hausham. Auch Häsin Susi fühlt sich sichtlich wohl.

„Sinnvolle energetische Sanierung findet volle Unterstützung.“

Bernhard Sautter, Geschäftsführer der WBG Hausverwaltungs GmbH, Hausham

Für die Planung und Durchführung war die WBG Hausverwaltungs GmbH mit Sitz in Hausham verantwortlich. Weil man dort die Fördermöglichkeiten durch die BayernLabo kannte, war der Kontakt schnell hergestellt. Aufgrund guter Vorbereitung und einer überzeugenden Präsentation, welche das Bauvorhaben grundsätzlich sowie aus Gesellschafter- und Mietersicht darstellte und realistische Antworten zu Fragen der Mietengestaltung und -entwicklung gab, konnten schnell Gespräche über die konkrete Finanzierung geführt werden. In der Diskussion mit der BayernLabo bildeten Rechenbeispiele über die Höhe der



Die alten Balkone im Erdgeschoss wurden aufgeschüttet und als Terrasse ausgebildet.



In den neu angelegten Gärten gibt es Platz für Spiel und Bewegung.

„Gute Vorbereitung und konstruktive Zusammenarbeit sind neben den formalen Kriterien einer Kreditvergabe essentiell in unserem Fördergeschäft. Dann kommt es für die bayrischen Bürgerinnen und Bürger zu solchen schönen Sanierungen!“

Roland Fraunholz, BayernLabo

Fördermittel, den Einsatz von Eigenkapital sowie die Erträge aus der Wohnungsvermietung nach Modernisierung die Grundlage.

Das Ergebnis lässt sich sehen. Der ohnehin schon günstige KfW-Zins wurde durch die BayernLabo aus dem Bayerischen Modernisierungsprogramm weiter reduziert. Dank der optimalen Zusammenarbeit von Bewilligungsstelle und BayernLabo ließ sich die Zinsbelastung so senken, dass am Ende eine Sanierung auf KfW 70 Standard EnEV 2007 erzielt wurde. Das Finanzierungsvolumen beläuft sich auf ca. 10,5 Mio. EUR, die Gesamtkosten auf ca. 11,5 Mio. EUR. Die Mittel werden nach Baufortschritt ausbezahlt. Die Finanzierungs-

konditionen wurden bei Baubeginn für zehn Jahre festgeschrieben. Nach Ablauf von einem Jahr nach Fertigstellung werden 12,5 % des Darlehens, insgesamt fast 1,0 Mio. EUR, als Sondertilgung erlassen. In der Summe finanziert sich die Maßnahme mit einer Mietsteigerung von ca. 0,70 EUR pro Quadratmeter und Monat.

Die Bauarbeiten dauerten von Ende 2009 bis Anfang 2011. Wer heute durch die Wohnsiedlung geht, bemerkt, mit welcher Liebe die Bewohner ihre Gärten und Balkone herrichten und verschönern. Auch Bürgern, die sich finanziell nicht jeden Wunsch erfüllen können, konnte Dank des Engagements aller Beteiligten ein schöneres und glücklicheres Wohnen ermöglicht werden. Das war das Ziel.



Neue Balkone mit einer Größe von 2,20 m x 4,30 m wurden vor die Fassade gestellt, um Wohnraum zu gewinnen.

Es wurden zusätzliche Erschließungswege für die Gärten geschaffen. Diese bieten außerdem die Möglichkeit, fast alle Wohnungen im Erdgeschoss behindertengerecht mit dem Rollstuhl anzufahren.



Wohnen, wo andere Urlaub machen. Damit das Gesamtbild stimmt, muss auch hier renoviert und saniert werden.



Allgemeines zur BayernLabo

Die BayernLabo ist das organisatorisch und wirtschaftlich selbstständige, rechtlich unselbstständige Förderinstitut der BayernLB. Als Organ der staatlichen Wohnungspolitik ist sie für die Wohnraumförderung in Bayern zuständig. Mit ihrem Staats- und Kommunalkreditgeschäft unterstützt die BayernLabo die bayerischen Gebietskörperschaften und öffentlich-rechtlichen Zweckverbände bei deren Finanzierungen.



Bayerische Landesbodenkreditanstalt
Das Förderinstitut der BayernLB
Brienner Straße 22
80333 München
www.bayernlabo.de