



## „Wahnsinn, das Projekt Bezahlbarer Wohnraum jetzt zu stoppen“

Der Antrag der FDP, das Projekt „Bezahlbares Wohnen am Mitterweg“ auf Eis zu legen, wurde am Montagabend vom Gemeinderat mit 20 zu 2 Stimmen abgelehnt. Die FDP begründete ihren Antrag damit, dass das „Grundstück in unmittelbarer Nähe zu Kirche und Rathaus für als zu wertvoll zur bloßen Schaffung von Wohnraum erachtet wird“. In dem Antrag heißt es weiter: „Wir können uns kein Projekt für sehr wenige Bewohner leisten“. Der „bezahlbare Wohnraum“ sei schlichtweg unbezahlbar geworden. Bürgermeister Schiller meinte in seiner Stellungnahme, dass es zum jetzigen Zeitpunkt „wahnsinnig“ wäre, das Projekt stillzulegen. Die Gemeinde erwartet einen 35-prozentigen Zuschuss vom Freistaat Bayern.

Die Gemeindeverwaltung hatte sich sehr gut auf die Diskussion vorbereitet. Sie stellte für die 26 geplanten Wohnungen Mieten zwischen 13 und 14 Euro in Aussicht. Nach jetzigem Stand sind die Wohnungen für Herrschinger Familien vorgesehen, deren Jahresnetto-Einkommen nicht mehr als 57000 Euro beträgt (Brutto: 81 600 Euro). Diese Zahlen hat die Gemeindeverwaltung dem Wohnraumförderungsgesetz entnommen. Nach den Berechnungen der Kämmerin Miryam Goodwin sieht die Rechnung für eine dreiköpfige Familie so aus:

Zwei-Personen-Haushalt	Einkommen	43.200 Euro
+ weitere Person		10.700 Euro
+ Kinderzuschlag		3.200 Euro
<b>GESAMT</b>		<b>57.100 Euro</b>

Die Wohnungen sollen, wenn die Planungen aufgehen, bis Dezember 2027 bezugsfertig sein. Die Gemeinde muss für das Projekt ein Darlehen in Höhe von 3,7 Millionen aufnehmen. Mit dem 3000 Quadratmeter großen Grundstück, das zur Zeit einen Verkehrswert von 5,7 Millionen hat und der Gemeinde gehört, kommt das Projekt mit den 3 Häusern neben der Nikolauskirche auf 16,3 Millionen. Entgegen ursprünglichen Erwartungen könnten die Häuser doch einen kleinen jährlichen Gewinn bringen. Bei einer Miete von 13 Euro pro Quadratmeter würde das Objekt jährlich knapp 30000 Euro abwerfen, bei einer Miete von 14 Euro 50000, bei 15 Euro sogar 70000 Euro. Diese Rendite im Promille-Bereich würde einen privaten Investor nicht befriedigen, aber auch „ein Bahnhof, ein Rathaus, eine Bushaltestelle, ein Sportplatz werden niemals Gewinn abwerfen, sie sind aber Beiträge zur Infrastruktur eines funktionierenden Gemeinwohls“, schrieb **herrsching.online**-Leser Wilhelm Surholt in einem Kommentar.

## Wirtschaftlichkeitsberechnung nach dem KommWFP

Kosten		Finanzierung
Baugrundstück	6,9 Mio. Euro	Zuschuss WFP 35 %
Baukosten	7,7 Mio. Euro	Darlehen
Nebenkosten	1,7 Mio. Euro	Eigenleistung
<b>Gesamt</b>	<b>16,3 Mio. Euro</b>	<b>Gesamt</b>

Quelle: Gemeinde Herrsching

Außerdem würden der Gemeinde wahrscheinlich Zuschüsse von 5,6 Millionen Euro entgehen, die der Freistaat für das Objekt rausrücken würde. Bürgermeister Schiller meinte deshalb, dass es zum jetzigen Zeitpunkt „wahnsinnig“ wäre, das Projekt stillzulegen.

Gemeinderat Johannes Puntsch (FDP) hatte den Antrag damit begründet, dass die Planungen der Architekten zwar gut seien, aber an das Projekt glaube er nicht. Das Grundstück im Gemeindezentrum zwischen Kirche und Rathaus sei ein Filetgrundstück, das sich für einen Kultursaal besser eigne.

13 Euro/qm		14 Euro/qm		15 Euro/qm	
<b>Alternative 1</b>		<b>Alternative 1</b>		<b>Alternative 1</b>	
Laufzeit 10 Jahre/tilgungsfrei 1 Jahr/ Zinsbindung 10 Jahre		Laufzeit 10 Jahre/tilgungsfrei 1 Jahr/ Zinsbindung 10 Jahre		Laufzeit 10 Jahre/tilgungsfrei 1 Jahr/ Zinsbindung 10 Jahre	
jährliche Zinsen nom. (1,55%)	57.718,99 €	jährliche Zinsen nom. (1,55%)	57.718,99 €	jährliche Zinsen nom. (1,55%)	57.718,99 €
Jährliche Tilgung (11,11%)	411.062,78 €	Jährliche Tilgung (11,11%)	411.062,78 €	Jährliche Tilgung (11,11%)	411.062,78 €
<b>jährliche Finanzierungskosten</b>	<b>468.781,76 €</b>	<b>jährliche Finanzierungskosten</b>	<b>468.781,76 €</b>	<b>jährliche Finanzierungskosten</b>	<b>468.781,76 €</b>
<b>Jährliches Ergebnis</b>		<b>Jährliches Ergebnis</b>		<b>Jährliches Ergebnis</b>	
<b>-204.181,76 €</b>		<b>-184.021,76 €</b>		<b>-163.861,76 €</b>	
<b>Alternative 2</b>		<b>Alternative 2</b>		<b>Alternative 2</b>	
Laufzeit 20 Jahre/tilgungsfrei 1 Jahr/Zinsbindung 20 Jahre		Laufzeit 20 Jahre/tilgungsfrei 1 Jahr/Zinsbindung 20 Jahre		Laufzeit 20 Jahre/tilgungsfrei 1 Jahr/Zinsbindung 20 Jahre	
jährliche Zinsen nom. (2,50%)	92.498,38 €	jährliche Zinsen nom. (2,50%)	92.498,38 €	jährliche Zinsen nom. (2,50%)	92.498,38 €
Jährliche Tilgung (5,26%)	194.616,58 €	Jährliche Tilgung (5,26%)	194.616,58 €	Jährliche Tilgung (5,26%)	194.616,58 €
<b>jährliche Finanzierungskosten</b>	<b>287.114,96 €</b>	<b>jährliche Finanzierungskosten</b>	<b>287.114,96 €</b>	<b>jährliche Finanzierungskosten</b>	<b>287.114,96 €</b>
<b>Jährliches Ergebnis</b>		<b>Jährliches Ergebnis</b>		<b>Jährliches Ergebnis</b>	
<b>-22.514,96 €</b>		<b>-2.354,96 €</b>		<b>2.139,96 €</b>	
<b>Alternative 3</b>		<b>Alternative 3</b>		<b>Alternative 3</b>	
Laufzeit 30 Jahre/tilgungsfrei 1 Jahr/Zinsbindung 10 Jahre		Laufzeit 30 Jahre/tilgungsfrei 1 Jahr/Zinsbindung 10 Jahre		Laufzeit 30 Jahre/tilgungsfrei 1 Jahr/Zinsbindung 10 Jahre	
jährliche Zinsen nom. (2,20%)	81.398,57 €	jährliche Zinsen nom. (2,20%)	81.398,57 €	jährliche Zinsen nom. (2,20%)	81.398,57 €
Jährliche Tilgung (3,45%)	127.647,76 €	Jährliche Tilgung (3,45%)	127.647,76 €	Jährliche Tilgung (3,45%)	127.647,76 €
<b>jährliche Finanzierungskosten</b>	<b>209.046,33 €</b>	<b>jährliche Finanzierungskosten</b>	<b>209.046,33 €</b>	<b>jährliche Finanzierungskosten</b>	<b>209.046,33 €</b>
<b>Jährliches Ergebnis</b>		<b>Jährliches Ergebnis</b>		<b>Jährliches Ergebnis</b>	
<b>55.553,67 €</b>		<b>75.713,67 €</b>		<b>95.873,67 €</b>	
<b>Alternative 4</b>		<b>Alternative 4</b>		<b>Alternative 4</b>	
Laufzeit 30 Jahre/tilgungsfrei 1 Jahr/Zinsbindung 20 Jahre		Laufzeit 30 Jahre/tilgungsfrei 1 Jahr/Zinsbindung 20 Jahre		Laufzeit 30 Jahre/tilgungsfrei 1 Jahr/Zinsbindung 20 Jahre	
jährliche Zinsen nom. (2,75%)	101.748,21 €	jährliche Zinsen nom. (2,75%)	101.748,21 €	jährliche Zinsen nom. (2,75%)	101.748,21 €
Jährliche Tilgung (3,45%)	127.647,76 €	Jährliche Tilgung (3,45%)	127.647,76 €	Jährliche Tilgung (3,45%)	127.647,76 €
<b>jährliche Finanzierungskosten</b>	<b>229.395,97 €</b>	<b>jährliche Finanzierungskosten</b>	<b>229.395,97 €</b>	<b>jährliche Finanzierungskosten</b>	<b>229.395,97 €</b>
<b>Jährliches Ergebnis</b>		<b>Jährliches Ergebnis</b>		<b>Jährliches Ergebnis</b>	
<b>35.204,03 €</b>		<b>55.364,03 €</b>		<b>75.524,03 €</b>	
<b>Alternative 5</b>		<b>Alternative 4</b>		<b>Alternative 4</b>	
Laufzeit 30 Jahre/tilgungsfrei 1 Jahr/Zinsbindung 30 Jahre		Laufzeit 30 Jahre/tilgungsfrei 1 Jahr/Zinsbindung 30 Jahre		Laufzeit 30 Jahre/tilgungsfrei 1 Jahr/Zinsbindung 30 Jahre	
jährliche Zinsen nom. (2,90%)	107.298,12 €	jährliche Zinsen nom. (2,90%)	107.298,12 €	jährliche Zinsen nom. (2,90%)	107.298,12 €
Jährliche Tilgung (3,45%)	127.647,76 €	Jährliche Tilgung (3,45%)	127.647,76 €	Jährliche Tilgung (3,45%)	127.647,76 €
<b>jährliche Finanzierungskosten</b>	<b>234.945,87 €</b>	<b>jährliche Finanzierungskosten</b>	<b>234.945,87 €</b>	<b>jährliche Finanzierungskosten</b>	<b>234.945,87 €</b>
<b>Jährliches Ergebnis</b>		<b>Jährliches Ergebnis</b>		<b>Jährliches Ergebnis</b>	
<b>29.654,13 €</b>		<b>49.814,13 €</b>		<b>69.974,13 €</b>	

Quelle: Gemeinde Herrsching

**Category**

1. Gemeinde

**Date**

09/07/2025

**Date Created**

22/01/2024