



SPD Georgsmarienhütte

Informationsveranstaltung am 10.01.2019
„Wohnungsbaugesellschaft für Georgsmarienhütte?“

Vortrag Dr. Horst Baier
Samtgemeindebürgermeister

„Bezahlbares Wohnen“

**Gründung einer
Wohnungsbaugesellschaft
der Samtgemeinde Bersenbrück**

Anlass für die Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

- Mangel an kleinen und günstigen Wohnungen
- Prognostiziertes Bevölkerungswachstum von über 10 %
- Struktureller Wandel in der Wohnungsnachfrage trifft auf einen immer weniger passenden Wohnungsbestand (nicht barrierefrei, zu groß, schlechter energetischer Zustand, keine zentrale Lage)
- Private Investoren bauen überwiegend hochpreisig
- Kein Einfluss auf die Geschäftspolitik der Baugenossenschaft Landkreis Osnabrück e.G. (privates Unternehmen mit Renditeerwartung) trotz Aufsichtsratsmandat als Bürgermeister
- diverse städtebauliche Problemlagen insbesondere in kleinen Mitgliedsgemeinden, an denen privatere Investoren kein Interesse haben
- diverse Subventionen in der Vergangenheit von Gemeinden an private Investoren, um Anreize für Wohnbauten zu schaffen (schafft den Anreiz, dies lieber im eigenen Wirtschaftskreislauf zu halten)

Auszug Wohnraumversorgungskonzept

Samtgemeinde Bersenbrück ▲ (Landkreis Osnabrück ▲)

Seite 1

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen					Gemeindewerte		LKOS	
		min	max				min	max		
Bevölkerungsentwicklung und -prognose¹										
Bevölkerungszahl 31.12.2016	29.422	0						6.677	46.680	358.574
Bev.-entwicklung (Veränd. 2011 - 2016)	+5,4%	-5,0%						-1,0%	+7,8%	+1,5%
Bev.-prognose (Veränd. 2015 - 2035)	+11,3%	-10,0%						-8,3%	+12,5%	+0,1%
Altersstruktur der Bevölkerung¹										
			0 - 9	10 - 19	20 - 29	30 - 49	50 - 64	65 - 79	80+	Gesamt
Altersstruktur 31.12.2016			3.312	3.595	3.810	7.551	6.535	3.365	1.254	29.422
Altersstruktur 31.12.2025			3.353	3.213	3.713	8.077	6.506	4.708	1.545	31.115
Altersstruktur 31.12.2035			3.308	3.280	3.160	8.587	5.707	6.058	2.125	32.225
Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo²										
Natürl. Saldo (Geburten - Sterbefälle)	+2,2	-10,0						-8,3	+2,2	-1,7
Wanderungssaldo (Zuzüge - Fortzüge)	+10,2	-5,0						-2,7	+25,9	+5,7
Saldo Familienwanderungen	+13,8	-5,0						+0,5	+28,9	+10,8
Saldo Bildungswanderungen	+13,5	-30,0						-27,7	+47,4	-3,8
Saldo Altenwanderungen	+5,7	-5,0						-3,7	+28,4	+3,0

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

² 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)

Wohnraumversorgungskonzept

Samtgemeinde Bersenbrück ▲ (Landkreis Osnabrück ▲)

Seite 2

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen					Gemeindewerte		LKOS
		1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4-Pers.	5+-Pers.	min	max	
Haushaltestruktur und Entwicklung¹									
Haushaltestruktur 2014		3.135	3.691	1.612	1.819	951			11.208
Haushaltestruktur 2025		3.888	4.347	1.736	1.760	956			12.686
Haushaltestruktur 2035		4.314	4.565	1.706	1.709	951			13.246
Wohnungsmarkt²									
Wohnungsbestand insgesamt (Entwicklung 2011 - 2015)	+5,3%	0,0%				+6,0%	+1,7%	+5,4%	+3,0%
Anteil EZFH ³ am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2015	80%	30%				90%	37%	87%	72%
Anteil MFH ⁴ am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2015	20%	10%				70%	13%	62%	28%
Baualter der Wohnungen 2014⁵									
Baualtersklassen / Durchschnittsalter der Wohnungen		vor 1980		1980 - 2009		2010 u. später		Ø Alter	
		46%		49%		5%		40	
Baufertigstellungen^{2,6} / Neubaubedarf⁷									
Fertiggestellte Wohnungen (Ø 2011-2015 p.a.)		138							
Fertiggestellte Wohnungen 2015		167							
Wohnungsneubaubedarf bis 2035 (Ø p.a.)		113							

¹ Haushaltsprognose des CIMA Instituts für Regionalentwicklung (Juni 2016) für den Landkreis Osnabrück und seine kreisangehörigen Kommunen

² NBank (Basisindikatoren Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Niedersachsen) ³ Ein- und Zweifamilienhäuser ⁴ Mehrfamilienhäuser ⁵ Basis: Zensus 2011 und Neubauzahlen nach 2011

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

Sozialbindung von Wohnraum ist rückläufig

Samtgemeinde Bersenbrück	Anzahl geförderte Wohnungen	davon Altenwohnungen	Ende Zweckbindung Altenwohnungen	davon Sozialwohnungen	Ende Zweckbindung Sozialwohnungen
2017	691	200	1	491	10
2018	680	199	8	481	64
2019	608	191	57	417	190
2020	361	134	57	227	163
2021	141	77	8	64	38
2022	95	69	23	26	0
2023	72	46	0	26	9
2024	63	46	0	17	12
2025	51	46	0	5	0
...					
2028	51	46	0	5	0
Gesamt	51	46		5	

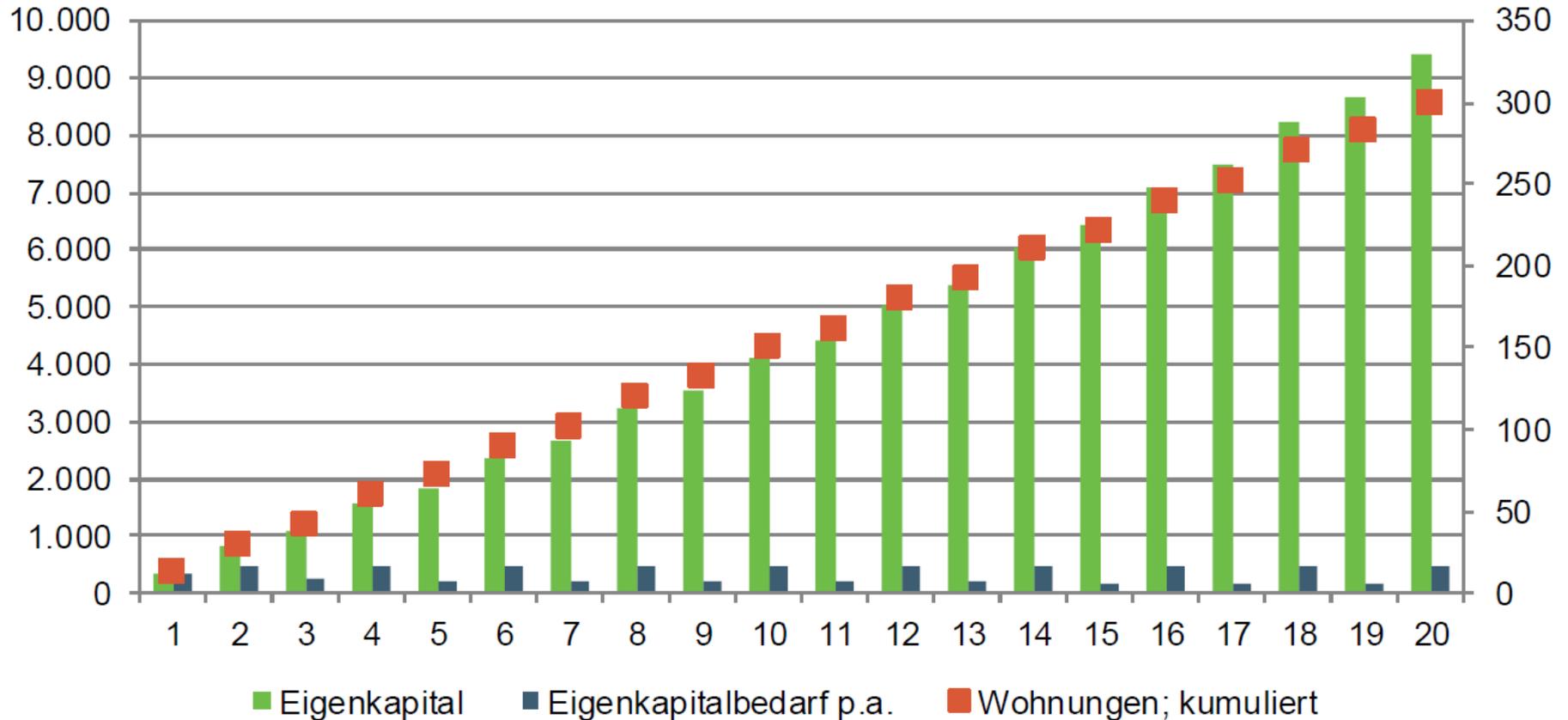
Maßnahmen zur Deckung des Bedarfes an Mietwohnungen in der Samtgemeinde Bersenbrück

- Bei Neuausweisung von Baugebieten werden Grundstücke für den Mietwohnungsbau reserviert
- Vergabe der eigenen Grundstücke an Investoren in Abhängigkeit von dem vorgelegten Konzept (ein Kriterium ist die Miethöhe), derzeit noch keine Vorgabe eines Anteils an Sozialwohnungen beim Neubau
- Bei Verhandlung mit Investoren (einschließlich Baugenossenschaft) wurde als Gegenleistung für günstige Mieten ein kommunaler Zuschuss oder eine Grundstücksverbilligung gefordert
- Zuschüsse zu Abrisskosten durch die Kommune
- Kauf von abgängigen Immobilien im Ortskern und Weiterveräußerung nach Abriss an Investoren
- Gründung einer eigenen Wohnungsbaugesellschaft

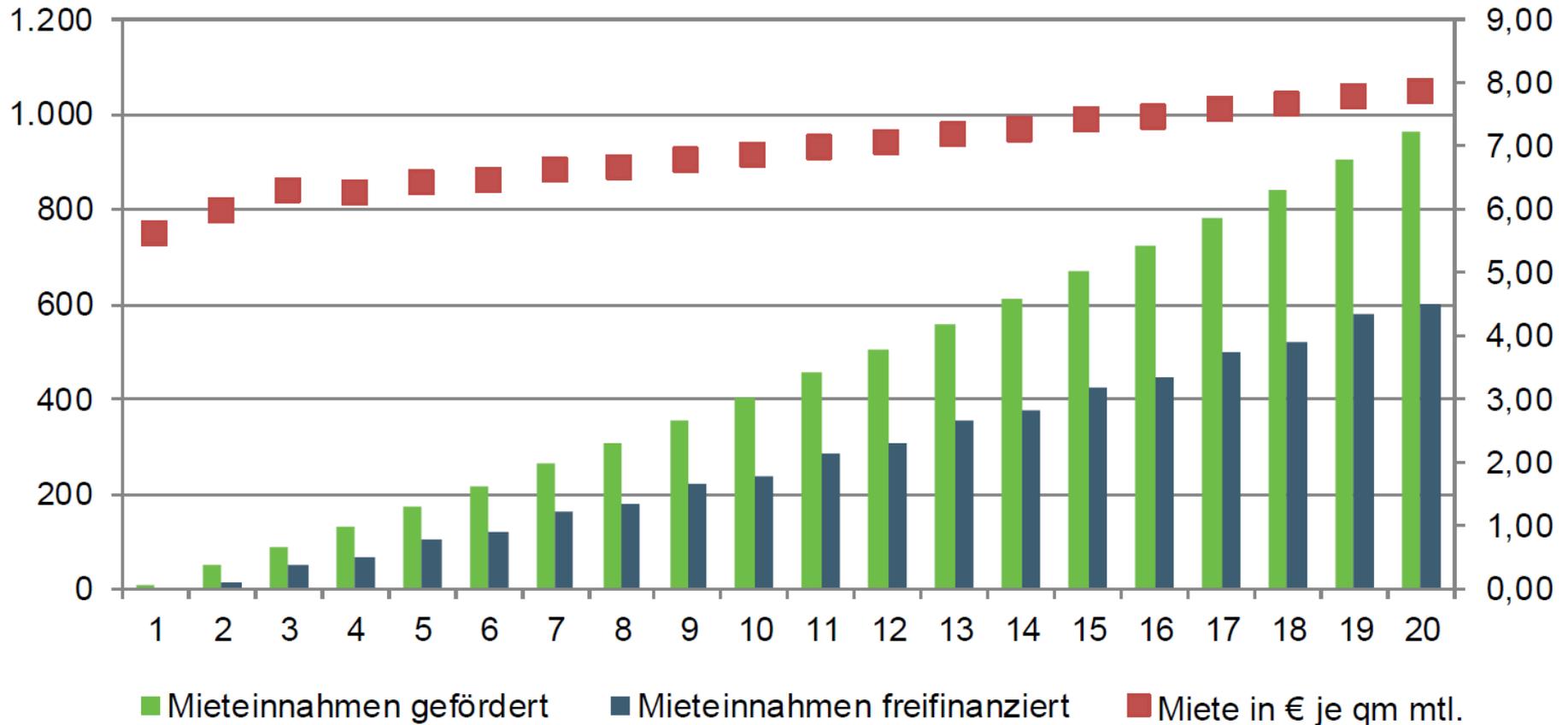
Vorgehensweise bei der Gründung

- Grundsatzbeschluss mit Prüfauftrag des Rates am 16.03.2016
- Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung durch den VdW NDS
- Beschluss zur Gründung der HaseWohnbau am 15.06.2016
- Eintragung der GmbH&Co.KG ins Handelsregister am 08.07.2016 erfolgt
- Samtgemeinde bringt am 1.10.2016 sechs Wohnimmobilien als Sacheinlage in die Gesellschaft ein (wichtig für Finanzierung)
- Stammkapital 300.000 €
- Gespräch mit Landkreis Osnabrück zum Wohnraumversorgungskonzept : Fördermöglichkeiten sind auch für ländlichen Raum gegeben
- Kaufmännische Betriebsführung übernimmt eine kommunale GmbH (HaseEnergie GmbH)
- Erste Bauprojekte sind in der Umsetzung
- Zwei Anträge bei der NBank gestellt und bewilligt (jeweils ca. 1 Mio. €)
- Wohnungsbetreuung in Eigenerledigung wegen der Notwendigkeit zur engen Zusammenarbeit mit dem Sozialamt der Gemeinde

Businessplan: Geplante Entwicklung Eigenkapital und Wohnungsbestand



Entwicklung der Mieteinnahmen über 20 Jahre (Modellrechnung)



Fördermöglichkeiten für den Wohnungsbau (Verbesserung in der politischen Abstimmung)

		§ 3 Abs. 2 NWoFG Miete: 5,60 €/m ²	§ 5 Abs. 2 DVO-NWoFG Miete: 7,00 €/m ²
Darlehensförderung	Gesamtkosten je m ²	Darlehen je m ²	Darlehen je m ²
	Anteil an Gesamtkosten bis zu	75 %	45 %
	begrenzt auf	2.900 €	2.900 €
Zusatzdarlehen	Aufzug:		50.000 €
	Kleine Wohnungen:		5.000 €
	Abriss:		5.000 €
	Bauliche Maßnahmen für Menschen mit Behinderung:		5.000 €
Konditionen	Zinsen: 1. bis 30. Jahr 0,0 %; danach marktüblich		
	Tilgung: 1,0 bis 4,5 %		
	Verwaltungskosten: 0,5 % nach Tilgung von 50 % nur noch 0,25 %		
	Bearbeitungsgebühr: 1,0 %		
	Tilgungsnachlass nach 20 Jahren: 15 %		
Voraussetzung	Wohnraumversorgungskonzept		

Eröffnungsbilanz HaseWohnbau GmbH & Co. KG

- Rechtsform GmbH & Co. KG gewählt zur Vermeidung von Grunderwerbssteuer (nach 5 Jahre steuerfreier Wechsel in GmbH möglich)
- Komplementärin wurde kapitalstarke HaseEnergie GmbH (wichtig für Finanzierung bzw. die Banken)
- Liquiditätskredit von Samtgemeinde (derzeit 500.000 €)
- Gesellschafterdarlehen (Zinssatz 1,5 %), KfW-Darlehen konnten nicht übertragen werden, dürfen aber bei Gemeinde verbleiben
- Kaufmännischer Dienstleistungsvertrag mit HaseEnergie, Baumanagement der Gemeinde rechnet Dienstleistungen ab, überwiegend Fremdvergabe

AKTIVA

PASSIVA

A. Anlagevermögen

I. Sachanlagevermögen

1. Grundstücke	220.185,57	
2. Gebäude	<u>1.240.777,59</u>	1.460.963,16

1.460.963,16

A. Eigenkapital

1. Kapitalkonto I (Festkapital)	300.000,00	
2. Kapitalkonto II (variables Kapital)	<u>102.729,70</u>	402.729,70

B. Sonderposten (Zuschüsse)

77.716,00

C. Verbindlichkeiten

1. Kredite direkt	705.368,44	
2. Kredite anteilig	<u>275.149,02</u>	980.517,46

1.460.963,16

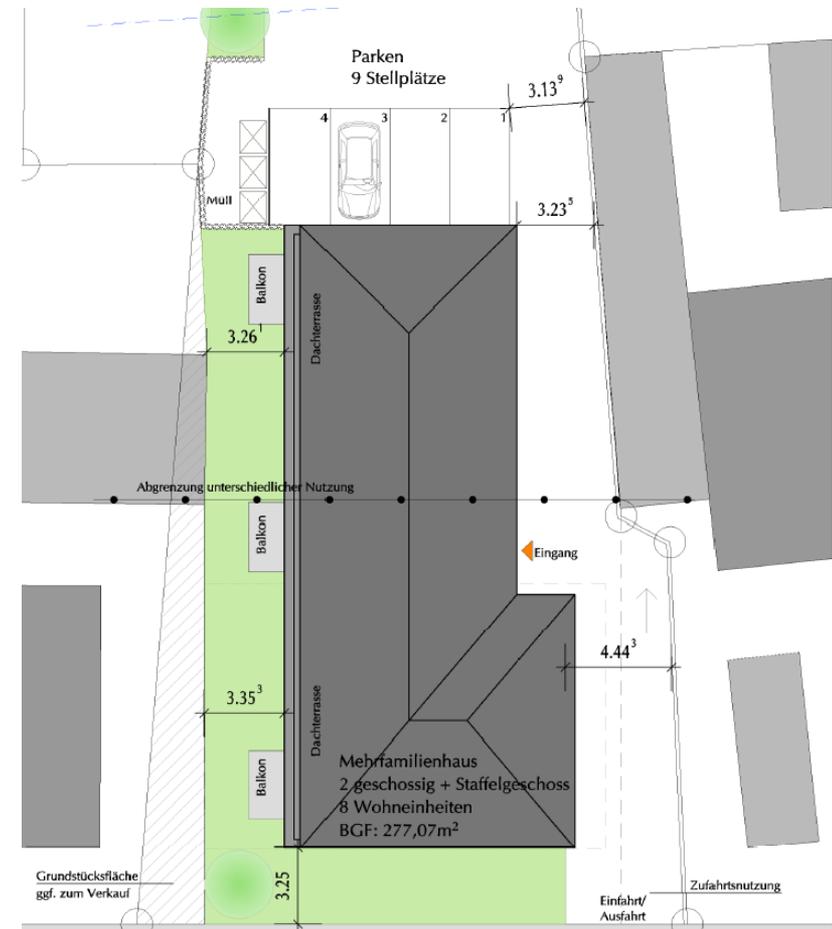
Übersicht zu den laufenden Projekten

	Projekt			Wohneinheiten	Finanzierung	Baubeginn	Fertigstellung	Status
	Ort	Straße	Gebäude					
1	Ankum	Aslager Straße 10	Mehrfamilienhaus	8	NBank	Jan 18	Mrz 19	Baustopp
2	Gehrde	Jahnstraße 14	Mehrfamilienhaus	8	NBank	Dez 18	Jan 20	Baustelleneinrichtung
3	Ankum	Kastanienallee 14	Mehrfamilienhaus	14	Freie Finanzierung	Nov 18	Nov 19	im Bau
4	Kettenkamp	Hauptstraße 16	Mehrfamilienhaus	8	Freie Finanzierung	Nov 18	Jan 20	Baustelleneinrichtung
5	Kettenkamp	Hauptstraße 16	Mehrfamilienhaus	4	Freie Finanzierung	Nov 18	Jan 20	im Bau
6	Kettenkamp	Hauptstraße 16	2 Doppelhäuser	4	Freie Finanzierung	Nov 18	Jan 20	Baustelleneinrichtung
7	Rieste	Bahnhofstraße 37	Mehrfamilienhaus	20	NBank	Mrz 19	Jun 20	Vorbereitung Bauantrag
8	Bersenbrück	Lindenstraße 18	Verwaltungs- und Wohngeb	12	Freie Finanzierung	Jul 19	Jul 20	Vorbereitung Bauantrag
	Bersenbrück	Lindenstraße 18	Wohnungen	8	NBank	Jul 19	Jul 20	Vorbereitung Bauantrag
	Bersenbrück	Lindenstraße 18	Wohnungen	4	Freie Finanzierung	Jul 19	Jul 20	Vorbereitung Bauantrag
9	Alfhausen	Speicherweg 2	3 Mehrfamilienhäuser	12	NBank	Aug 19	Jan 20	Vorbereitung Bauantrag
10	Alfhausen	Speicherweg 40	2 Doppelhäuser	4	Freie Finanzierung	Aug 19	Jan 20	Vorbereitung Bauantrag

106

Erstes Bauprojekt: Aslager Straße 10 in Ankum

- Gebäude gesperrt und entmietet
- Grundstück geht zur HaseWohnbau
- Abriss erfolgt
- 8 Mieteinheiten
- Baubeginn 02/2018 erfolgt



Beispielprojekte

Rieste



Ankum



Ankum



Gehrde





Projektsteckbrief	
BGF	754/368/543 m ²
Netto Wohnfläche	540/277/543 m ²
Anzahl Wohnungen	8 + 4 + 4 = 16
Energie	Blockheizkraftwerke/PV mit Contracting HaseEnergie
Kostenschätzung	1,42/0,73/1,2 Mio. €
Finanzierung	Volksbank Osnabrück
Status	Ausführungsplanung
Baubeginn	September 2018

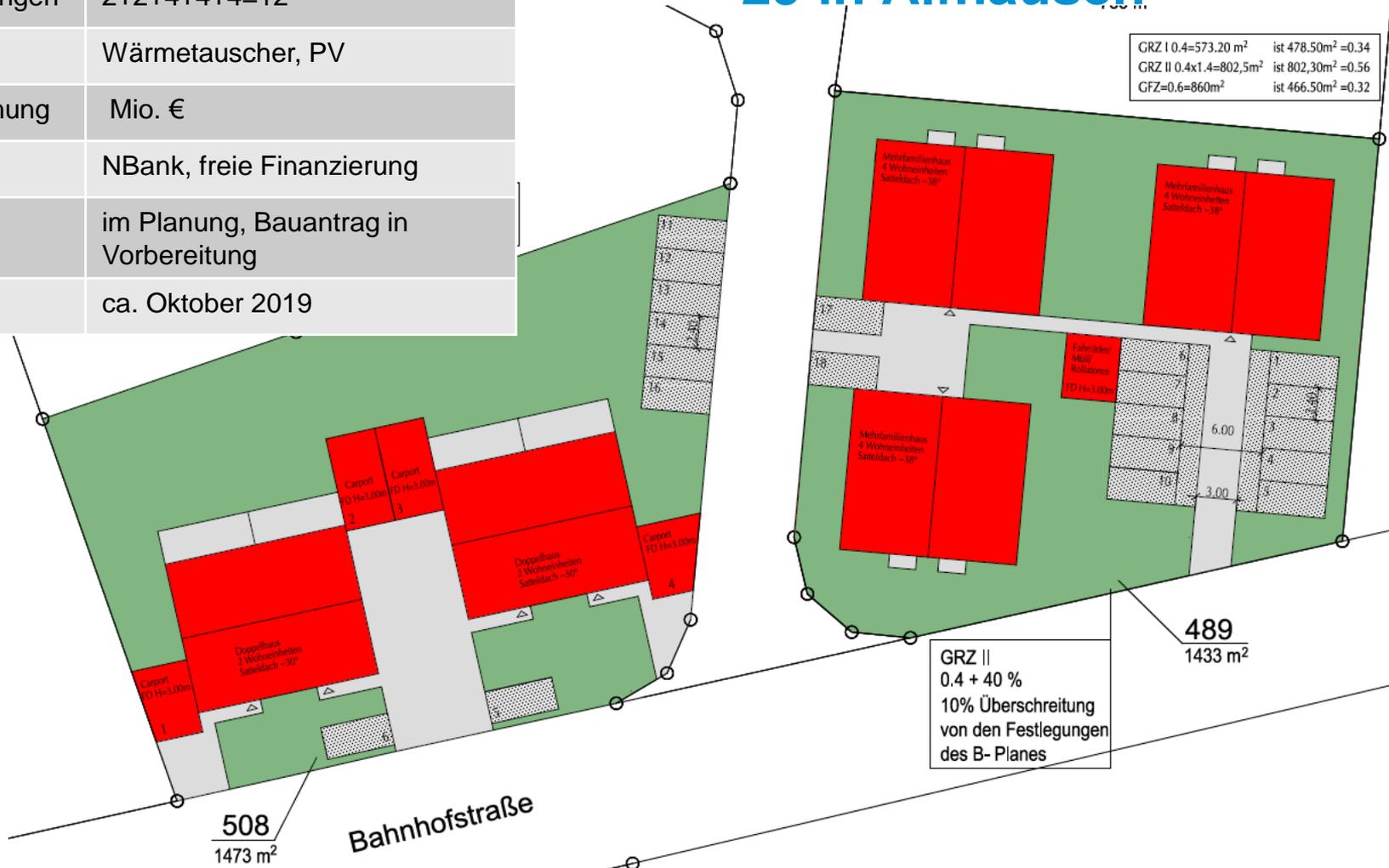


Beispielprojekt Kettenkamp



Projekte Grundstücke 10 und 29 in Alfhausen

Projektsteckbrief	
BGF	m ²
Netto Wohnfläche	m ²
Anzahl Wohnungen	2+2+4+4+4=12
Energie	Wärmetauscher, PV
Kostenberechnung	Mio. €
Finanzierung	NBank, freie Finanzierung
Status	im Planung, Bauantrag in Vorbereitung
Baubeginn	ca. Oktober 2019



Struktur Projekt Lindenstraße (1. + 2. Etage neue Rathausbüros und Seniorentreff)



Wirtschaftlichkeitsberechnung Neubau gefördert

Jahr	Faktor	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Mieteinnahmen - gefördert	2,00%	35.141	35.141	35.141	35.844	36.561	37.292	38.038	38.798	39.574	40.366	41.173	41.997	42.837
Mieteinnahmen - freifinanziert	1,50%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Erlösschmälerungen	2,00%	-703	-703	-703	-717	-731	-746	-761	-776	-791	-807	-823	-840	-857
Instandhaltungskosten	2,00%	-749	-764	-779	-794	-810	-1.575	-1.607	-1.639	-1.672	-1.705	-2.488	-2.538	-2.588
Verwaltungskosten	2,00%	-749	-764	-779	-794	-810	-827	-843	-860	-877	-895	-913	-931	-949
Abschreibungen	2,00%	-29.883	-29.883	-29.883	-29.883	-29.883	-29.883	-29.883	-29.883	-29.883	-29.883	-29.883	-29.883	-29.883
Zinserträge		0	0	2	9	17	24	33	43	54	66	78	92	106
Zinsaufwand		-8.973	-8.928	-8.883	-8.838	-8.791	-8.743	-8.695	-8.645	-8.595	-8.543	-8.491	-8.437	-8.383
Jahresergebnis		-5.915	-5.900	-5.884	-5.174	-4.448	-4.458	-3.718	-2.962	-2.190	-1.401	-1.346	-540	283
Tilgungen		-20.950	-21.088	-21.227	-21.367	-21.508	-21.651	-21.796	-21.942	-22.089	-22.238	-22.388	-22.540	-22.693
Cashflow		3.018	2.895	2.770	3.333	3.909	3.749	4.337	4.937	5.551	6.178	6.071	6.711	7.367
Stand 01.01.		-7.633	-4.615	-1.721	1.050	4.383	8.292	12.042	16.378	21.315	26.865	33.043	39.114	45.826
Stand 31.12.		-4.615	-1.721	1.050	4.383	8.292	12.042	16.378	21.315	26.865	33.043	39.114	45.826	53.192

- Drei Jahre 5,60 € fest, danach kleine Steigerungen kalkuliert
- Instandhaltungskosten werden alle 5 Jahre gesteigert
- Abschreibung 50 Jahre
- Tilgung NBank 1 %, Bankdarlehen 2 %, Kapitalzuführung ohne Tilgung

Nr. (Angaben in EUR)	Ist 2016	Plan 2017	Ist 2017	Plan-/ Ist Vergleich 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021
1 Umsatzerlöse	25.526	123.614	119.375	- 4.239	121.843	144.356	645.009	860.308
a) aus der Hausbewirtschaftung	25.526	123.614	119.375	- 4.239	121.843	144.356	645.009	860.308
- Sollmieten Netto Kaltmiete	23.366	93.462	93.462	0	96.962	105.456	468.268	631.406
- ./ Erlösschmälerungen	-	-	-	-	1.939	2.109	9.365	12.628
- abgerechnete Betriebskosten des Vorjahres	-	940	-	940	-	-	-	-
- Betriebskosten umlagefähig	2.161	29.213	25.913	- 3.300	26.820	41.010	186.107	241.530
b) aus Verkauf von Grundstücken	-	-	-	-	-	-	-	-
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	-	-	-	-	-	-	-	-
Bestandsveränderung, aktivierte Eigenleistungen	-	-	-	-	4.000	17.000	17.000	17.000
sonstige betriebliche Erträge	-	-	3.542	3.542	-	-	-	-
2 Gesamtleistung	25.526	123.614	122.917	- 697	125.843	161.356	662.009	877.308
Personalaufwand	-	6.983	1.379	- 5.604	26.885	40.650	52.650	59.415
Aufwand für bezogene Lieferungen und Leistungen	-	-	-	-	-	-	-	-
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-	-	-	-	-	-	-	-
- Betriebskosten umlagefähig	2.473	29.213	24.165	- 5.048	26.820	41.010	186.107	241.530
- Instandhaltungskosten	-	17.458	18.249	791	18.883	19.883	20.883	26.383
- Verwaltungskosten	-	1.749	-	- 1.749	-	-	-	-
sonstige betriebliche Aufwendungen	36.234	24.082	39.998	15.916	31.357	51.254	34.824	35.298
3 Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	- 13.181	51.112	39.127	- 11.985	21.897	49.209	420.195	541.064
Abschreibungen	- 5.856	- 46.381	- 24.579	21.803	- 30.940	- 94.943	- 325.729	- 366.633
4 Betriebliches Ergebnis (EBIT)	- 19.037	4.731	14.548	9.818	- 9.043	- 45.735	94.466	174.431
Zinsaufwand	- 3.683	- 18.826	- 16.054	2.772	- 76.832	- 184.791	- 284.780	- 304.954
sonstiges Finanzergebnis	-	-	-	-	-	1	2	2
5 Finanzergebnis	- 3.683	- 18.826	- 16.054	2.772	- 76.832	- 184.790	- 284.778	- 304.952
6 Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	- 22.720	- 14.095	- 1.505	12.590	- 85.875	- 230.524	- 190.312	- 130.522
Steuern	-	-	- 2.232	- 2.232	-	-	-	-
7 Jahresergebnis	- 22.720	- 14.095	- 3.737	10.358	- 85.875	- 230.524	- 190.312	- 130.522
Weitere Kennzahlen								
Anzahl Wohnungen	22	30	22	-8	22	51	116	116
Wohnfläche in qm	1.626	2.161	1.626	-535	1.626	3.464	8.929	8.929

Eigenkapitalzuführung im Haushalt notwendig!

Haushaltsplan Samtgemeinde Bersenbrück 2018

Investitionen

Samtgemeinde Bersenbrück

Nr. Bezeichnung	Jahres- ergebnis 2016	Ansatz 2017 incl. HHRest 2016	Haushaltsreste für 2018	Ansatz 2018	Finanzplan 2019	Finanzplan 2020	Finanzplan 2021
05.02 - Baumaßnahmen		50.000	50.000	39.000	3.278.000	3.544.000	
01424.2001 Sanierung Becken und Technik Freibad Bersenbrück						-50.000	
05.02 - Baumaßnahmen						50.000	
01424.SA Neuanschaffungen Bäder	-9.163	-26.200		-23.400	-4.000	-4.000	-4.000
02.06 - sonstige haushaltswirksame Auszahlungen	1.463						
05.03 - Erwerb von beweglichem Sachvermögen	7.700	26.200		23.400	4.000	4.000	4.000
01522.1601 Beteiligung an der HaseWohnbau GmbH & Co.KG	940.000	-227.000		-450.000	-450.000	-400.000	-400.000
04.03 + Veräußerung von Sachanlagen	1.405.396						
05.04 - Erwerb von Finanzverm./Ausleihungen	465.396	227.000		450.000	450.000	400.000	400.000
01535.1501 Ausleihung HaseEnergie GmbH	-2.100.000						
05.04 - Erwerb von Finanzverm./Ausleihungen	2.100.000						

Fazit

- Eine Wohnungsbaugesellschaft ist wirtschaftlich zu betreiben, allerdings mit Anfangsverlusten
- Kommune muss Eigenkapitalanteil zuführen, schafft aber gleichzeitig Vermögenswerte in der Gesellschaft (interessant: Tilgungserlasse)
- Tragfähigkeit bei Miete von durchschnittlich anfänglich rd. 7,50 €/m² im freifinanzierten Bereich und 5,60 €/m² im geförderten Bereich
- Erster Überschuss nach 8-10 Jahren im frei finanzierten Gebäude gegeben
- Erster Überschuss nach 12-13 Jahren im geförderten Gebäude gegeben, allerdings nach 2-3 Jahren positiver Cash-Flow
- Verwaltungskosten sind gering durch Synergien mit anderen kommunalen Gesellschaften und der Gemeindeverwaltung (nebenamtl. Geschäftsführer)
- Grundstücksverfügbarkeit ist limitierender Faktor
- Ankündigung einer kommunalen Gesellschaft hat die Aktivitäten von Privaten angeregt und gesteigert
- Professionalisierung im Miet- und Gebäudemanagement bei Altbeständen
- Synergieeffekte mit Gemeindewerk: Mieterstrom, PV-Anlagen, Energie-Einsparzähler mit Smart-Home-Komponenten, Lademöglichkeiten für eMobilität, Kaufmännische Services, Wärmecontracting

Herzlichen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit.