

## **HaseWohnbau GmbH & Co. KG** Ankum

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

### **I. Grundlagen des Unternehmens**

Die HaseWohnbau GmbH & Co. KG (HW) ist ein kommunales Unternehmen und nimmt Aufgaben der Daseinsvorsorge wahr. Die HaseWohnbau GmbH & Co. KG ist ein Tochterunternehmen der Samtgemeinde Bersenbrück und wurde am 08.07.2016 gegründet.

Die HW hat den Auftrag, innerhalb der Samtgemeinde Bersenbrück mit ihren Gemeinden Alfhausen, Rieste, Gehrde, Bersenbrück, Ankum, Kettenkamp und Eggermühlen günstigen Wohnraum zu schaffen. Die Samtgemeinde Bersenbrück weist steigende Bevölkerungszahlen auf, die auf einen engen Mietwohnungsmarkt treffen. Der öffentliche Zweck der Gesellschaft ist es, im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabenstellung, den eigenen Wohnungsbestand zu bewirtschaften und durch Neubautätigkeiten die Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung zu verbessern. Da die Samtgemeinde Bersenbrück nicht vorrangig das Ziel einer Gewinnerzielung hat, sollen die Mieten gering gehalten werden. Weiterhin kann die HW für die Mitgliedsgemeinden städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen durchführen. Soweit es dafür erforderlich ist, kann die Gesellschaft Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten lassen, betreuen und Dienstleistungen bereitstellen.

Die Gesellschaft versteht sich als innovatives Unternehmen im Wohnungsmarkt. Bei Neubauten wird hoher Wert auf einen zeitgemäßen und wirtschaftlichen Energiestandard, niedrige Nebenkosten und moderne Technik gelegt. In Kooperation mit der HaseEnergie GmbH werden den Mietern günstige Energiepreise angeboten. Die HaseEnergie GmbH hat auch die Verwaltung der HW als Dienstleister und Komplementär übernommen.

Im Rahmen der Gründung der Gesellschaft hat die Samtgemeinde Bersenbrück sechs Immobilien in das Vermögen der HaseWohnbau übertragen.

### **II. Wirtschaftsbericht**

#### **1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Die positive wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland und im Nordkreis Osnabrück hat sich in 2017 fortgesetzt und führt in Verbindung mit einem Bevölkerungswachstum und Nachfrageveränderungen zunehmend zu Engpässen im Wohnungsangebot. Die Immobilienwirtschaft ist eine der größten und wichtigsten Branchen für die deutsche Volkswirtschaft. Mit einer Bruttowertschöpfung von jährlich über 500 Mrd. Euro entfallen 18,2 % der gesamten Wertschöpfung auf die Immobilienwirtschaft. Die Immobilienwirtschaft ist gleichzeitig eine äußerst kleinteilige Branche mit über 815.000 Unternehmen und zusätzlichen 3,9 Mio. privaten Vermietern. Ende des Jahres 2015 lebten in Deutschland rund 82,2 Mio. Menschen in gut 41,4 Mio. Wohnungen und 19,4 Mio. Gebäuden mit einer Wohnfläche von rund 3,79 Milliarden Quadratmetern. Die Wohnungseigentumsquote in Deutschland ist in den letzten Jahren leicht gestiegen. Sie liegt mit etwa 45,5 % im europäischen Vergleich aber noch immer am unteren Rand.

Der Wohnungsbau ist als ein wichtiges Schwerpunktthema von der Politik erkannt worden und soll zu einer Ausweitung von Förderprogrammen insbesondere für den sozialen Wohnungsbau führen. Für den sozialen Wohnungsbau will der Bund laut Koalitionsvereinbarung zwei Milliarden Euro zusätzlich ausgeben. Union und SPD haben sich auf das Ziel verständigt, dass bis 2021 eineinhalb Millionen Wohnungen entstehen sollen. Das wären im Jahr durchschnittlich 375.000 Wohnungen. Im Jahr 2016 gab es rund 277.700 Baufertigstellungen.

Der Bedarf wird nach den Berechnungen des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bis 2030 weiter steigen. Es wird bis 2030 mit einem Anstieg der Zahl der

Haushalte um gut 500.000 gerechnet. Da die durchschnittliche Haushaltsgröße weiter sinken wird, wächst die Zahl der Haushalte stärker als die Bevölkerungszahl.

Im November 2017 wurde mit 3,4 % der höchste Anstieg der Baupreise seit 10 Jahren gemessen.

Die Anzahl der geförderten Wohnungen in der Samtgemeinde Bersenbrück betrug 691 in 2017 (davon 200 Altenwohnungen) und wird bis 2025 auf nur noch 51 absinken. Ohne Neubauaktivitäten im sozialen Wohnungsbau werden daher in absehbarer Zeit keine Sozialwohnungen mehr vorhanden sein.

Laut Schätzungen des Landkreises Osnabrück im aktuellen Wohnraumversorgungskonzept wird die Anzahl der Haushalte im Landkreis bis 2035 um 8,2 % ansteigen. Den höchsten Anstieg im Landkreis verzeichnet die Samtgemeinde Bersenbrück mit 22,08 %. Gleichzeitig weist die Samtgemeinde Bersenbrück beim Anteil der Haushalte mit geringem Einkommen (< 1.500 € im Monat) mit 31,8 % einen der höchsten Anteile im Verhältnis zu allen Haushalten 2015 auf. Der Anteil der Mehrfamilienhäuser liegt in der Samtgemeinde mit 20 % weit unter dem Bundesdurchschnitt.

Die Haushaltstruktur wird sich in der Samtgemeinde Bersenbrück voraussichtlich wie folgt entwickeln:

HH-Struktur	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4-Pers.-HH	5+-Pers.	Gesamt
2014	3.135	3.691	1.612	1.819	951	11.208
2025	3.888	4.347	1.736	1.760	956	12.686
2035	4.314	4.565	1.706	1.709	951	13.246

Der Wohnungsneubaubedarf bis 2035 wird pro Jahr auf 113 geschätzt.

Die HW wird sich aufgrund der dargestellten Entwicklung schwerpunktmäßig auf den Bau von Sozialwohnungen für Haushalte mit 1-2 Personen konzentrieren.

## 2. Darstellung von Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Die Aufnahme des Geschäftsbetriebes der HW erfolgte zum 1.10.2016 mit der Übertragung der Immobilien der Samtgemeinde Bersenbrück. Mit der Komplementärin HaseEnergie GmbH wurde ein Betriebsführungsvertrag abgeschlossen. Die übertragenen Immobilien werden zu einem vorab kalkulierten einheitlichen Mietpreis an die Samtgemeinde vermietet, der sich aus den realen Kosten ergibt. Die gesamte Wohnfläche beträgt 1.625,99 qm.

Die Komplementärin Samtgemeinde Bersenbrück hat im Ratsbeschluss vom 15.06.2016 zur Gründung der Gesellschaft beschlossen, einen Neubau in der Aslager Straße 10 zu errichten. Die Planungen hierfür wurden in 2017 abgeschlossen. Die Ausschreibung der Bauleistungen sind Ende 2017 erfolgt.

Weiterhin konnten in 2017 weitere 9 Baugrundstücke gesichert werden, für deren Erwerb erste Kosten angefallen sind. Die aktuelle Planung sieht die Erstellung von ca. 90 Mietwohnungen bis zum Jahr 2021 vor.

### - Gewinn- und Verlustrechnung

Die Mieterlöse aus den an die Samtgemeinde vermieteten Gebäude beläuft sich auf 93.462,00 €. Die Gewinn- und Verlustrechnung weist für das Jahr 2017 vorwiegend Anlaufkosten und normale Geschäftskosten aus. Der Jahresfehlbetrag in 2017 liegt bei 3.737,44 €, der von den Grundkosten der GmbH (z.B. Betriebsführung und Wirtschaftsprüfung) sowie Vorfinanzierungskosten für das erste Bauprojekt geprägt ist. Weiterhin ist das Jahr 2017

durch vorlaufende Planungskosten geprägt. Der Baubeginn für das erste neue Projekt in der Aslager Straße in Ankum liegt wegen Witterungseinflüssen im März 2018.

Die HW hatte sich in 2016 auf zwei Projekte in der Kolpingstraße in Ankum und in der Bramscher Straße in Bersenbrück beworben und für die Konzepterstellung in 2016 Planungsleistungen in Auftrag gegeben. Die HW hat in 2017 bei beiden Projekten keinen Zuschlag erhalten. Die angefallenen Kosten wurden bereits im Jahresabschluss 2016 als Aufwand gebucht. Die ersten Mieteinnahmen aus der Neubautätigkeit werden erst Anfang 2019 erwartet.

Die Aufwandsseite wird in 2017 von den Verwaltungskosten, Instandhaltungen, Abschreibungen und Zinsaufwendungen geprägt. Die kaufmännischen Dienstleistungen der HaseEnergie GmbH und der Samtgemeinde Bersenbrück für die Erbringung von Verwaltungsleistungen führten zu einer Belastung von 13.635 €. Für Steuerberatung und Abschlussprüfung sind 8.535 € angefallen. Für Instandhaltungen bei den bestehenden Gebäuden musste ein Betrag von 18.249 € aufgewendet werden. Im Berichtsjahr sind Abschreibungen auf Bestandsimmobilien erstmals für ein ganzes Jahr angefallen und betragen 24.578 € (Vj. 5.856 €).

#### - Bilanz

Die Höhe des Anlagevermögens beträgt insgesamt 1,7 Mio €. Auf der Aktivseite sind im Konto „Anlagen im Bau“ erste Zahlungen für den Neubau in der Aslager Straße in Höhe von rd. 132 T€ verbucht worden. Weitere Beträge in Höhe von 16 T€ entfallen auf die Jahnstraße in Gehrde, auf die Kastanienallee in Ankum sowie auf das Bauvorhaben Heuer in der Lindenstraße in Bersenbrück.

Die Samtgemeinde Bersenbrück hat zur Kofinanzierung des Projektes Aslager Straße einen Betrag von 227.000 € als Einlage in das Kapitalkonto II geleistet. Hierdurch können die Eigenkapitalanforderungen für das Förderdarlehen der NBank dargestellt werden.

### **3. Finanzielle Leistungsindikatoren**

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft wird durch ein Kontokorrentdarlehen bei einer Geschäftsbank in Höhe von 700.000 € und durch einen Kassenkreditrahmen bei der Samtgemeinde Bersenbrück in Höhe von 500.000 € sichergestellt. Für 2018 hat der Samtgemeinderat eine weitere Zuführung in das Kapitalkonto II in Höhe von 450.000 € beschlossen. Die Eigenkapitalquote ist mit 35,77 % als gut zu bezeichnen.

### **III. Prognosebericht**

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird für die nächsten Jahre ein negatives Ergebnis ausweisen. Dies ist der umfangreichen Neubautätigkeit geschuldet, die in den ersten Jahren bei den hohen Baupreisen und der mangelnden Durchsetzungsmöglichkeit von Kostenmieten zu Defiziten führt. Der Jahresfehlbetrag in 2018 wird auf ca. 85.875 € geschätzt und wird in 2019 ca. 180.000 € betragen. Mit der Fertigstellung der in Bau befindlichen Gebäude wird der Verlust dann ab 2020/2021 wieder abschmelzen. Nach den aktuellen Wirtschaftlichkeitsberechnungen und bei dem vorherrschenden Zinsniveau ist ein positiver Ergebnisbeitrag für ein neues Gebäude nach ca. 10 Jahren zu erwarten. Der Cash-Flow wird sich schneller im positiven Bereich bewegen.

Durch das ausreichend bemessene Eigenkapital und eine gute Liquidität ist die Gesellschaft wirtschaftlich solide aufgestellt. Die Verluste in den Anfangsjahren führen zudem zu keiner Ertragssteuerbelastung in den nächsten Jahren.

Folgende Projekte sind derzeit in Planung:

Projekt	Grundstücksgröße	Anzahl Wohneinheiten	
1	Ankum Aslager Straße WH	864	8
2	Gehrde Jahnstraße 2 WH	3.851	8
3	Ankum Kastanienallee WH	1.500	14
4	Kettenkamp Hauptstraße WH	955	8
5	Kettenkamp Hauptstraße 2 DH	1.399	4
6	Kettenkamp Hauptstraße kl. WH	650	4
7	Rieste Hauptstraße	2.120	20
8	Bersenbrück Lindenstraße WH	2.250	12
9	Bersenbrück Lindenstraße GE		Büros
10	Alfhausen Grundstück 489 WH	1.433	8
11	Alfhausen Grundstück 508 RH	1.473	5

(WH= Wohnhaus, DH= Doppelhaus, RH=Reihenhaus, GE=Gewerbliches Objekt)

Für das Projekt in der Aslager Straße in Ankum ist ein Förderdarlehen bewilligt worden. Für das Projekt in der Jahnstraße in Gehrde wird ein positiver Bescheid in 2018 erwartet. Damit kann über 30 Jahre ein Zinssatz von 0 % gesichert werden. Nach 20 Jahren erfolgt ein 15%-iger Tilgungsnachlass (Vorteil für die HaseWohnbau bei den beiden Darlehen ca. 200.000 €). Weitere Förderdarlehen sollen für die Projekte 7, 8 und 10 beantragt werden. Die Aufnahme eines frei finanzierten Darlehens für das Projekt Kettenkamp ist mittlerweile erfolgt. Damit sind die Grundlagen für umfangreiche Baumaßnahmen in 2018 geschaffen worden. In der Lindenstraße übernimmt die HW für die Samtgemeinde Bersenbrück den Bau von Büroräumlichkeiten, die langfristig angemietet werden.

Angesichts der gut angelaufenen Bauaktivitäten ist für die Verwaltung der Gebäude die Einrichtung einer Stelle für fachkundiges Personal (Immobilienkaufmann/-frau) ab dem Sommer 2018 mit entsprechenden Personalkosten eingeplant.

#### IV. Chancen- und Risikobericht

Wesentliche Risiken bestehen bei der Entwicklung von Baupreisen und Abrisskosten. Das Risiko von Leerständen wird für absehbare Zeit als gering eingeschätzt, da in der Region in den nächsten Jahren ein massiver Aufwuchs an Arbeitsplätzen zu erwarten ist. Die Projekte in kleineren Mitgliedsgemeinden wie Kettenkamp und Gehrde könnten schwieriger zu vermieten sein. Angesichts der Wohnungsknappheit in Ankum und Bersenbrück ist aber damit zu rechnen, dass Mietsuchende auch in kleinere Mitgliedsgemeinden ziehen.

Ankum, den 16.04.2018

HaseWohnbau GmbH & Co. KG  
Der Geschäftsführer

Dr. Horst Baier

