

# **HaseWohnbau GmbH & Co. KG**

Ankum

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

## **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 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 2018 fortgesetzt und führt in Verbindung mit einem Bevölkerungswachstum und Nachfrageveränderungen in Richtung kleiner barrierefreier Wohnungen 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 Bedarf an Wohnungen 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.

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.

Auch in Niedersachsen bestehen noch Nachholbedarfe im sozialen Wohnungsbau. So gab es zum Ende des Jahres 2018 in Niedersachsen noch 74.887 Sozialwohnungen. Das ist ein Rückgang von rund 23.000 Wohnungen seit 2012 (minus 23,42 %). Allein im Vergleich zum Ende des Jahres 2017 beträgt der Rückgang mehr als 7.600 Wohnungen (minus 9,22 %). Schon in wenigen Jahren (2022) könnten es nur noch rund 40.000 Wohnungen sein.

Das „Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen“ hat daher das Ziel formuliert, bis 2030 rund 40.000 neue Sozialwohnungen in Niedersachsen zu schaffen. Die Landesregierung will deshalb die Zahl der geförderten Wohnungen in einem absehbaren Zeitraum auf 4.000 Sozialwohnungen pro Jahr steigern. Ab 2019 sollen zusätzlich 400 Millionen Euro zur Verfügung gestellt werden. Bis 2023 könnte nach Aussage der Landesregierung bei einem günstigen Verlauf ein Gesamtfördermittelvolumen von bis zu 1,7 Milliarden Euro mobilisiert und in den geförderten Wohnungsbau investiert werden.

Zum Februar 2019 wurde mit 4,8 % der höchste Anstieg der Baupreise seit 10 Jahren gemessen. Diese Entwicklung ist auch in den eigenen Bauprojekten zu beobachten.

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 kleineren Wohnungen 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.

In 2017 und 2018 konnten 9 Baugrundstücke gesichert werden, für deren Erwerb erste Kosten angefallen sind. Bei drei Projekten mussten aufstehende alte Gebäude abgerissen werden. Bei dem ersten Neubauprojekt in Ankum kam es im Juni 2018 zu einem Aufschwemmschaden durch eine zu früh abgestellte Wasserhaltung. Der bis zu diesem Zeitpunkt erstellte Rohbau bis zur 1. Etage ist nicht mehr sanierbar und muss rückgebaut werden. Durch umfangreiche gutachterliche Arbeiten und Auseinandersetzungen zur Ermittlung der Verantwortung für den Schaden kam es bislang noch nicht zu einem Wiederaufbau. Die sonstigen Baumaßnahmen laufen mit leichten Verzögerungen planmäßig. 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 belaufen sich auf 93.462 €. Die Gewinn- und Verlustrechnung weist für das Jahr 2018 vorwiegend Anlaufkosten und normale Geschäftskosten aus. Der Jahresfehlbetrag in 2018 liegt bei 130.611 €, der von den Grundkosten der GmbH (z.B. Betriebsführung und Wirtschaftsprüfung) sowie Vorfinanzierungskosten für die ersten Bauprojekte geprägt ist. Weiterhin ist das Jahr 2018 durch vorlaufende Planungskosten und Nebenkosten des Grunderwerbs belastet. Der hieraus resultierende Verlust entspricht den Annahmen im Wirtschaftsplan.

Unplanmäßig sind Aufwendungen durch Rechtsanwaltskosten und die Berücksichtigung des Tilgungszuschusses der NBank entstanden. Ungeplante Kosten sind für Gutachten und Rechtsberatung in Höhe von 45.517 € als Folge des Aufschwemmschadens entstanden. Dem stehen Erstattungen aus der Bauleistungsversicherung in Höhe von 27.176 € für Gutachterkosten entgegen. Die nicht erstattungsfähigen Rechtsanwaltskosten sollen zu einem späteren Zeitpunkt gegenüber den Verursachern des Aufschwemmschadens geltend gemacht werden.

Die Verbuchung des nach 20 Jahren zu erwartenden Tilgungsnachlasses beim NBank-Darlehen führte zu einem ungeplanten Zinsaufwand für die Abzinsung der Forderung gegenüber der NBank in Höhe von 26.946 €, der aber nicht liquiditätswirksam ist. Dies ist ein Teilbetrag, da zum 31.12.2018 das Darlehen erst zu 30 % ausgezahlt war.

Die ersten Mieteinnahmen aus der Neubautätigkeit werden Anfang 2020 erwartet.

Die Aufwandsseite wird in 2018 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 12.682 €. Für Steuerberatung und Abschlussprüfung sind 6.048 € angefallen. Für Instandhaltungen bei den bestehenden Gebäuden musste ein Betrag von 9.684 € aufgewendet werden. Im Berichtsjahr sind Abschreibungen auf Bestandsimmobilien in Höhe von 24.889 € angefallen. In 2018 erfolgte die Einstellung eines Mitarbeiters. Dies führte zu Personalkosten von 14.748 €.

#### - Bilanz

Die Höhe des Anlagevermögens beträgt insgesamt 4.430.986 € und ist durch den Kauf von Grundstücken und Anlagen im Bau stark angestiegen (Vorjahr: 1.732.038 €). Auf der Aktivseite sind im Konto „Anlagen im Bau“ erste Zahlungen für die Neubauten Aslager Straße, Gehrde, Kastanienallee Ankum, Kettenkamp, Rieste, Alfhausen und Bersenbrück verbucht worden.

Die Samtgemeinde Bersenbrück hat zur Kofinanzierung von Bauprojekten einen Betrag von 450.000 € als Einlage in das Kapitalkonto II geleistet. Hierdurch können die Eigenkapitalanforderungen für Förderdarlehen der NBank dargestellt werden.

Weiterhin wurde ein Sonderposten mit Rücklageanteil für den Tilgungszuschuss der NBank nach 20 Jahren für das ausgezahlte Teildarlehen in Höhe von 52.913 € gebildet. Die unter den sonstigen Vermögensgegenstände erfasste korrespondierende Forderung ist auf 25.967 € abgezinst.

### 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 2019 hat der Samtgemeinderat eine weitere Zuführung in das Kapitalkonto II in Höhe von 450.000 € beschlossen.

Die Eigenkapitalquote beträgt 20,3 % und liegt unter dem Branchendurchschnitt. Für eine Gesellschaft im Aufbau mit vielen Neubauprojekten ist der Wert aber 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. 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 mit 94 Wohneinheiten sind derzeit in Planung:

| Projekt                          | Grundstücksgröße | Anzahl Wohneinheiten |
|----------------------------------|------------------|----------------------|
| 1 Anjum Aslager Straße WH        | 864              | 8                    |
| 2 Gehrde Jahnstraße 2 WH         | 3.851            | 8                    |
| 3 Anjum 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            | 12                   |
| 11 Alfhausen Grundstück 508 2 DH | 1.473            | 4                    |

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

Für das Projekt in der Jahnstraße in Gehrde wurde ein positiver Förderbescheid in 2018 erreicht. Damit kann über 30 Jahre ein Zinssatz von 0 % gesichert werden. Nach 20 Jahren erfolgt ein 15%-iger Tilgungsnachlass. Weitere Förderdarlehen sollen für die Projekte 7, 8 und 10 beantragt werden. Hier wurde auf die Neuregelung der Wohnungsbauförderung in Niedersachsen gewartet. Die Förderung hat sich nochmal verbessert. Die Fördersummen werden höher liegen, der Tilgungszuschuss steigt auf 30 %. Durch die Verzögerung bei der Umsetzung der Förderrichtlinie ist mit Bewilligungen aber erst Ende 2019 zu rechnen.

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) in 2018 vorgenommen worden.

#### IV. Chancen- und Risikobericht

Wesentliche Risiken bestehen bei der Entwicklung der Baupreise und beim Objekt Aslager Straße. 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. Die aktuelle Nachfrage und bereits vorgenommene Wohnungsreservierungen lassen eine Vollvermietung erwarten.

Für Wohnungsbauunternehmen sind die Regeln für die Vergabe von Bauleistungen vereinfacht worden. Fast alle Gewerke können nun beschränkt ausgeschrieben werden. Dies lässt etwas bessere Baupreise erwarten.

Beim Objekt Aslager Straße gibt es wegen unterschiedlicher Rechts- und Fachauffassungen Verzögerungen beim Abriss- und Wiederaufbau. Der Zinsaufwand für die bisher gezahlten Baurechnungen ist durch die Verzögerung bei der Erzielung von Mieteinnahmen eine zusätzliche Belastung. Die Bauleistungsversicherung der HW hat Deckung für die Kosten des Abrisses und Wiederaufbaus erteilt. Mehrkosten beim Abruf der Leistungen bei den beauftragten Handwerkern durch Kostensteigerungen sind nicht auszuschließen. Nach einem vorliegenden Gutachten tragen Architekturbüro und die Rohbaufirma die Verantwortung für den Schaden. Über die Berufshaftpflichtversicherung des Architekten müssten die noch vorhandenen Restrisiken, d.h. die nicht von der Bauleistungsversicherung gedeckten Kosten, weitestgehend abgesichert sein.

Ankum, den 16.06.2019

HaseWohnbau GmbH & Co. KG  
Der Geschäftsführer

Dr. Horst Baier

