

## BILANZ

HaseWohnbau GmbH & Co. KG,  
Ankum

zum

31. Dezember 2019

## AKTIVA

## PASSIVA

|                                                                                                                                            | Euro                | Geschäftsjahr<br>Euro | Vorjahr<br>Euro     |                                                      | Euro                | Geschäftsjahr<br>Euro | Vorjahr<br>Euro     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| <b>A. Anlagevermögen</b>                                                                                                                   |                     |                       |                     | <b>A. Eigenkapital</b>                               |                     |                       |                     |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände                                                                                                       |                     |                       |                     | I. Kapitalanteile Kommanditisten                     |                     | 272.282,74            | 535.327,69          |
| 1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten |                     | 798,00                | 1.995,00            | II. Rücklagen                                        |                     | 900.000,00            | 450.000,00          |
| II. Sachanlagen                                                                                                                            |                     |                       |                     | <b>B. Sonderposten für Zuschüsse und Zulagen</b>     |                     | 254.687,68            | 52.913,00           |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken                                    | 2.865.352,21        |                       | 2.621.078,51        | <b>C. Rückstellungen</b>                             |                     |                       |                     |
| 2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau                                                                                               | <u>7.598.615,70</u> |                       | <u>1.809.907,68</u> | 1. sonstige Rückstellungen                           |                     | 14.000,00             | 8.100,00            |
|                                                                                                                                            |                     | 10.463.967,91         | 4.430.986,19        | <b>D. Verbindlichkeiten</b>                          |                     |                       |                     |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>                                                                                                                   |                     |                       |                     | 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten      | 6.835.614,26        |                       | 1.979.605,62        |
| I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände                                                                                           |                     |                       |                     | 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen  | 866.758,42          |                       | 295.038,67          |
| 1. sonstige Vermögensgegenstände                                                                                                           |                     | 78.040,00             | 46.954,86           | 3. sonstige Verbindlichkeiten                        | <u>1.634.211,86</u> |                       | <u>1.522.591,41</u> |
| II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks                                                           |                     | 188.385,84            | 348.076,15          | - davon aus Steuern<br>Euro 1.292,64 (Euro 1.355,24) |                     | 9.336.584,54          | <u>3.797.235,70</u> |
|                                                                                                                                            |                     |                       |                     | <b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                 |                     | 0,00                  | 9.948,50            |
| Übertrag                                                                                                                                   |                     | 10.731.191,75         | 4.828.012,20        | Übertrag                                             |                     | 10.777.554,96         | 4.853.524,89        |

## BILANZ

HaseWohnbau GmbH & Co. KG,  
Ankum

zum

31. Dezember 2019

## AKTIVA

## PASSIVA

|                                      | Euro | Geschäftsjahr<br>Euro       | Vorjahr<br>Euro            |          | Euro | Geschäftsjahr<br>Euro       | Vorjahr<br>Euro            |
|--------------------------------------|------|-----------------------------|----------------------------|----------|------|-----------------------------|----------------------------|
| Übertrag                             |      | 10.731.191,75               | 4.828.012,20               | Übertrag |      | 10.777.554,96               | 4.853.524,89               |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b> |      | 46.363,21                   | 25.512,69                  |          |      |                             |                            |
|                                      |      | <u>10.777.554,96</u>        | <u>4.853.524,89</u>        |          |      | <u>10.777.554,96</u>        | <u>4.853.524,89</u>        |
|                                      |      | <u><u>10.777.554,96</u></u> | <u><u>4.853.524,89</u></u> |          |      | <u><u>10.777.554,96</u></u> | <u><u>4.853.524,89</u></u> |

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

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

|                                                                                                     | Geschäftsjahr<br>Euro | Vorjahr<br>Euro   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------|
| 1. Umsatzerlöse                                                                                     | 124.525,17            | 120.534,55        |
| 2. sonstige betriebliche Erträge                                                                    | 357,00                | 27.326,48         |
| 3. Materialaufwand<br>Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für<br>bezogene Waren    | 29,72-                | 0,00              |
| 4. Personalaufwand                                                                                  |                       |                   |
| a) Löhne und Gehälter                                                                               | 33.900,00             | 11.800,00         |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung<br>und für Unterstützung                   | <u>7.865,57</u>       | <u>2.948,18</u>   |
|                                                                                                     | 41.765,57             | 14.748,18         |
| - davon für Altersversorgung Euro 36,00 (Euro 12,00)                                                |                       |                   |
| 5. Abschreibungen<br>auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagever-<br>mögens und Sachanlagen | 25.141,61             | 24.889,68         |
| 6. sonstige betriebliche Aufwendungen                                                               | 100.059,35            | 128.634,58        |
| 7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                                                 | <u>217.277,11</u>     | <u>108.858,62</u> |
| - davon an verbundene Unternehmen Euro 1.125,00<br>(Euro 0,00)                                      |                       |                   |
| <b>8. Ergebnis nach Steuern</b>                                                                     | 259.331,75-           | 129.270,03-       |
| 9. sonstige Steuern                                                                                 | 3.713,20              | 1.341,09          |
| <b>10. Jahresfehlbetrag</b>                                                                         | 263.044,95            | 130.611,12        |
| 11. Belastung auf Kapitalkonten                                                                     | 263.044,95            | 130.611,12        |
| <b>12. Bilanzgewinn</b>                                                                             | 0,00                  | 0,00              |

HaseWohnbau GmbH & Co. KG, Ankum

## Anhang für das Geschäftsjahr 2019

### 1. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

#### 1.1 Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname laut Registergericht: HaseWohnbau GmbH & Co. KG

Firmensitz laut Registergericht: Ankum

Registereintrag: Handelsregister

Registergericht: Osnabrück

Register-Nr.: HRA 205180

### 2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### 2.1 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewendeten Ansatz- und Bewertungsmethoden werden stetig angewendet.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgt unter der Annahme der Unternehmensfortführung (§ 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB).

Erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Die liquiden Mittel wurden mit ihrem Nennbetrag angesetzt.

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten betreffen Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tage darstellen; die Auflösung des Postens erfolgt linear entsprechend dem Zeitablauf.

Für Zuschüsse ist auf der Passivseite der Bilanz ein Sonderposten gebildet worden. Die Auflösung erfolgt entsprechend der Abschreibung der geförderten Objekte

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

### 3. Angaben zur Bilanz

#### 3.1 Angabe zu Restlaufzeitvermerken

Der Betrag der Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr beträgt Euro 77.904,00 (Vj. Euro 25.967,00).

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt Euro 2.409.564,31 (Vj. Euro 1.278.991,06) Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt Euro 1.059.793,16 (Vorjahr: Euro 2.518.399,86) und mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt Euro 5.867.227,06 (Vj. Euro 1.405.535,95).

Von den Verbindlichkeiten sind Euro 6.835.614,26 durch Grundpfandrechte besichert.

**3.2 Angaben zu Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern**

Der Betrag der Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern beläuft sich auf Euro 1.440.328,64 (Vorjahr: Euro 1.339.000,00).

**4. Sonstige Angaben**

**4.1 Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer**

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 1.

**Unterzeichnung des Jahresabschlusses**

Ankum, 08. September 2020

**ANLAGENSPIEGEL** zum 31. Dezember 2019

HaseWohnbau GmbH &amp; Co. KG, Ankum

|                                                                                                                                                           | Anschaffungs-,<br>Herstellungs-<br>kosten<br>01.01.2019<br>Euro | Zugänge<br>Euro | Abgänge<br>Euro | Umbuchungen<br>Euro | kumulierte<br>Abschreibungen<br>31.12.2019<br>Euro | Abschreibungen<br>Euro | Zuschreibungen<br>Euro | Buchwert<br>31.12.2019<br>Euro | Buchwert<br>31.12.2018<br>Euro |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------------------|----------------------------------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>A. Anlagevermögen</b>                                                                                                                                  |                                                                 |                 |                 |                     |                                                    |                        |                        |                                |                                |
| I. Immaterielle Vermögens-<br>gegenstände                                                                                                                 |                                                                 |                 |                 |                     |                                                    |                        |                        |                                |                                |
| 1. entgeltlich erworbene<br>Konzessionen, gewerbliche<br>Schutzrechte und ähnliche<br>Rechte und Werte sowie<br>Lizenzen an solchen<br>Rechten und Werten | 3.592,02                                                        | 0,00            | 0,00            | 0,00                | 2.794,02                                           | 1.197,00               | 0,00                   | 798,00                         | 1.995,00                       |
| Summe immaterielle<br>Vermögensgegenstände                                                                                                                | 3.592,02                                                        | 0,00            | 0,00            | 0,00                | 2.794,02                                           | 1.197,00               | 0,00                   | 798,00                         | 1.995,00                       |
| II. Sachanlagen                                                                                                                                           |                                                                 |                 |                 |                     |                                                    |                        |                        |                                |                                |
| 1. Grundstücke, grundstücks-<br>gleiche Rechte und Bauten<br>einschließlich der Bauten<br>auf fremden Grundstücken                                        | 2.674.079,10                                                    | 268.218,31      | 0,00            | 0,00                | 76.945,20                                          | 23.944,61              | 0,00                   | 2.865.352,21                   | 2.621.078,51                   |
| 2. geleistete Anzahlungen und<br>Anlagen im Bau                                                                                                           | 1.809.907,68                                                    | 5.788.708,02    | 0,00            | 0,00                | 0,00                                               | 0,00                   | 0,00                   | 7.598.615,70                   | 1.809.907,68                   |
| Summe Sachanlagen                                                                                                                                         | 4.483.986,78                                                    | 6.056.926,33    | 0,00            | 0,00                | 76.945,20                                          | 23.944,61              | 0,00                   | 10.463.967,91                  | 4.430.986,19                   |
| Summe Anlagevermögen                                                                                                                                      | 4.487.578,80                                                    | 6.056.926,33    | 0,00            | 0,00                | 79.739,22                                          | 25.141,61              | 0,00                   | 10.464.765,91                  | 4.432.981,19                   |

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

Ankum

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

### **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 Wohnungsverorgung für breite Schichten der Bevölkerung zu verbessern. Da die Samtgemeinde Bersenbrück nicht vorrangig das Ziel einer Gewinnerzielung hat, sollen die Mieten geringgehalten 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 2019 fortgesetzt und führt in Verbindung mit einem Bevölkerungswachstum und Nachfrageveränderungen in Richtung kleiner barrierefreier Wohnungen zu Engpässen in bestimmten Segmenten des Wohnungsangebotes.

Die Immobilienwirtschaft ist eine der größten und wichtigsten Branchen für die deutsche Volkswirtschaft. Mit über 600 Mrd. Euro trug die Immobilienwirtschaft im Jahr 2019 zur gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland bei. Mit knapp 833.000 Unternehmen und rund 3,3 Millionen Erwerbstätigen ist die Immobilienbranche eines der dynamischsten Wachstumsfelder.

Der Bedarf an Wohnungen wird u.a. vor dem Hintergrund einer alternden Bevölkerung (jede 5. Person in Deutschland gehört zur Generation 65 plus) bis 2030 mit bis zu 500.000 steigen. 13% der in Deutschland lebenden Personen fühlen sich nach eigenen Einschätzungen durch monatliche Wohnkosten wirtschaftlich stark belastet. Dieses wichtige Schwerpunktthema wurde von der Politik erkannt und soll zu einer Ausweitung von Förderprogrammen insbesondere für den sozialen Wohnungsbau führen. Hierfür 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 2018 gab es rund 285.914 (2016: 277.700) Baufertigstellungen.

Auch in Niedersachsen besteht noch Nachholbedarf im sozialen Wohnungsbau. Der drastische Rückgang an Sozialwohnungen führt zu einem Handlungsbedarf, denn bereits im Jahr 2022 konnte es nur noch rund 40.000 Wohnungen geben.

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. Das Land Niedersachsen hat ab 2019 zusätzlich 400 Millionen Euro zur sozialen Wohnraumförderung zur Verfügung gestellt. 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.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden steigen weiter- aber nicht so stark wie in den drei zurückliegenden Jahren. Diese Entwicklung ist auch in den eigenen Bauprojekten zu beobachten.

Die Anzahl der geförderten Wohnungen in der Samtgemeinde Bersenbrück betrug 608 in 2019 (davon 191 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:

| <b>HH-Struktur</b> | <b>1-Pers.-HH</b> | <b>2-Pers.-HH</b> | <b>3-Pers.-HH</b> | <b>4-Pers.-HH</b> | <b>5+-Pers.</b> | <b>Gesamt</b> |
|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------|---------------|
| 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.

Bei dem ersten Neubauprojekt in Ankum an der Aslager Straße 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. Nach Klärung wesentlicher technischer Bedenken für den Wiederaufbau wurde das Bauunternehmen im Februar 2019 aufgefordert, mit dem Abriss und Neubau zu beginnen. Durch diverse Behinderungsanzeigen ist der Wiederaufbau noch nicht erfolgt. Dem Bauunternehmen wurde Mitte des Jahres 2020 eine letzte Frist zur Aufnahme der Bautätigkeiten gesetzt. Dies erfolgte vor dem Geschäftsführerwechsel zum 30.06.2020. Die Risiken aus dem Bauvorhaben sind weitestgehend über eine Bauleistungsversicherung gedeckt. Zudem greift die Haftung von Bauleitung und Bauunternehmung in Abhängigkeit von der abschließenden Klärung der Schuldfrage.

Die Neubaumaßnahmen in Gehrde (Jahnstraße), Ankum (Kastanienallee) sowie in Kettenkamp (Hauptstraße) sind zum Ende des Wirtschaftsjahres 2019 weit fortgeschritten. Alle Wohnungen wurden in 2020 voll vermietet. Die aktuelle Planung sieht die Erstellung von insgesamt 73 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 2019 vorwiegend Anlaufkosten und normale Geschäftskosten aus. Der Jahresfehlbetrag in 2019 liegt bei 263.045 €, der von den Grundkosten der GmbH (z.B. Betriebsführung und Wirtschaftsprüfung) sowie Vorfinanzierungskosten für die ersten Bauprojekte geprägt ist. Weiterhin ist das Jahr 2019 durch vorlaufende Planungskosten und Baukosten belastet. Der hieraus resultierende Verlust entspricht den Annahmen im Wirtschaftsplan.

Ungeplante Kosten sind für Gutachten und Rechtsberatung sowie zusätzliche Baukosten in Höhe von 143.877 € als Folge des Aufschwemmschadens entstanden. Dem stehen Erstattungen aus der Bauleistungsversicherung in Höhe von 56.660 € für Gutachterkosten entgegen. Die nicht erstattungsfähigen Kosten 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 Zinsaufwand für die Abzinsung der Forderung gegenüber der NBank in Höhe von 53.890 €, der aber nicht liquiditätswirksam ist. Dies ist ein Teilbetrag, da zum 31.12.2019 das Darlehen nicht vollständig ausgezahlt war.

Erste Mieteinnahmen aus der Neubautätigkeit konnten Ende des Jahres 2019 generiert werden. Alle Wohnungen konnten vor Fertigstellung vermietet werden.

Die Aufwandsseite wird in 2019 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 28.391 €. Für Steuerberatung und Abschlussprüfung sind 12.189 € angefallen. Für Instandhaltungen bei den bestehenden Gebäuden musste ein Betrag von 6.391 € aufgewendet werden. Im Berichtsjahr sind Abschreibungen auf Bestandsimmobilien in Höhe von 25.142 € angefallen.

#### - Bilanz

Die Höhe des Anlagevermögens beträgt insgesamt TEUR 10.542,7 € und ist durch den Kauf von Grundstücken und Anlagen im Bau stark angestiegen (Vorjahr: TEUR 4.459,0). 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 die Rücklagen geleistet. Hierdurch können die Eigenkapitalanforderungen für Förderdarlehen der NBank dargestellt werden.

Weiterhin wurde ein Sonderposten für den Tilgungszuschuss der NBank nach 20 Jahren für das ausgezahlte Teildarlehen in Höhe von 158.740 € gebildet. Die unter den sonstigen Vermögensgegenständen erfasste korrespondierende Forderung ist auf 77.904 € abgezinst.

Aus verschiedenen Förderprogrammen konnten TEUR 95,9 an Zuschüssen generiert werden. Diese nicht rückzahlbaren Mittel stärken die Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft.

### 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 konnte eine weitere Zuführung in das Kapitalkonto II in Höhe von 450.000 € von der Samtgemeinde gesichert werden. Die Eigenkapitalquote beträgt 10,9% 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       | 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            | 12                   |
| 11      | Alfhausen Grundstück 508 2 DH | 1.473            | 4                    |

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

Für die Projekte in der Bahnhofstraße in Rieste und am Speicherweg 2 in Alfhausen wurden Voranträge von der NBank positiv ausgewählt. Damit kann die Finanzierung über 30 Jahre mit

einem Zinssatz von 0 % geplant werden. Nach 20 Jahren erfolgt ein 15%-iger Tilgungsnachlass. Durch Verzögerung bei der Umsetzung neuer Förderrichtlinien ist mit Darlehensbewilligungen erst in 2020 zu rechnen. Die Bewilligung für Rieste liegt mittlerweile vor.

In der Lindenstraße in Bersenbrück ist der Bau eines Verwaltungs- und Wohngebäudes für die Samtgemeinde Bersenbrück geplant. Die Planung und die vorbereitenden Arbeiten für die Ausschreibung sind nach einer Kostenreduktion des Bauvorhabens bis Ende März 2020 fertiggestellt. Bislang sind für das Bauvorhaben ca. 1,3 Mio. € investiert worden. Der Gesellschafter Samtgemeinde Bersenbrück hat im April die geplante Ausschreibung der ersten Baugewerke gestoppt. Derzeit erfolgt eine Prüfung, ob die im Auftrag der Samtgemeinde Bersenbrück geplanten Büroflächen noch benötigt werden und eine anderweitige Nutzung erfolgen kann.

#### **IV. Chancen- und Risikobericht**

Risiken bestehen in der geplanten Maßnahme an der Lindenstraße in Bersenbrück. Ein wirtschaftlicher Schaden ist aufgrund fehlender geplanter Mieteinnahmen, steigender Baukosten sowie durch den Baustillstand und die zu tragende Zinsbelastung eingetreten. Zudem hat der Landkreis Osnabrück eine Zuwendung aus dem Fond für „bezahlbaren Wohnraum und städtebauliche Entwicklung“ in 2019 für die geplanten Mietwohnungen gewährt. Sollte das Bauvorhaben nicht realisiert werden, ist die Zuwendung zurück zu zahlen.

Wesentliche Risiken bestehen insgesamt bei der Entwicklung der Baupreise. Die Auswirkungen der Coronakrise auf das Baupreisniveau bleibt abzuwarten. 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. Angesichts der Wohnungsknappheit ist in der Region mit Leerständen nicht zu rechnen. Die aktuelle Nachfrage und die bereits vorgenommenen Wohnungsbelegungen lassen weiterhin eine Vollvermietung prognostizieren. 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.

Der Aufsichtsrat hat seit April 2020 eine Befassung mit Neubauprojekten abgelehnt. Dies betrifft insbesondere den zweiten Bauabschnitt in der Jahnstraße in Gehrde und den geplanten Abriss und Neubau des Bestandsobjektes in der Langen Straße in Gehrde. Die im Gesellschaftsvertrag verankerten Ziele der Gesellschaft sind derzeit Gegenstand einer politischen Diskussion im Samtgemeinderat. Die Ergebnisse und Auswirkungen auf die Gesellschaft sind abzuwarten.

Geringe Risiken bestehen COVID-19 bedingt im Zahlungsaufschub oder im Wegfall von Mieteinnahmen im Jahr 2020. Ein Liquiditätsengpass stellt sich nach derzeitigen Schätzungen jedoch nicht ein.

Ankum, 08.09.2020

HaseWohnbau GmbH & Co. KG  
Der Geschäftsführer

Michael Wernke