

HaseWohnbau GmbH & Co. KG

Ankum

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

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 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. 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 Immobilienwirtschaft ist eine der größten und wichtigsten Branchen für die deutsche Volkswirtschaft. Mit über 619 Mrd. Euro trug die Immobilienwirtschaft 20% zur gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland 2020 bei. Mit knapp 837.000 Unternehmen und rund 3,3 Millionen Erwerbstätigen ist die Immobilienbranche eines der dynamischsten Wachstumsfelder.

Die positive wirtschaftliche Entwicklung im Nordkreis Osnabrück hat sich in 2020 fortgesetzt. Lt. dem Landesamt für Statistik Niedersachsen ist unter den kreisangehörigen Kommunen des Landkreises Osnabrück bereits schon zur Jahresmitte 2020 die Bevölkerungszahl in der Samtgemeinde Bersenbrück prozentual am stärksten gestiegen.

Das Bevölkerungswachstum im gesamten Land Niedersachsen sowie die damit verbundene Nachfrage nach kleinen barrierefreien Wohnungen in bestimmten Segmenten ist angestiegen.

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 fühlten sich bereits in 2019 nach eigenen Einschätzungen durch monatliche Wohnkosten wirtschaftlich stark belastet. Die Corona-Pandemie verstärkte diesen Trend in 2020.

Dieses wichtige Schwerpunktthema wurde von der Politik erkannt und soll zu einer Ausweitung von Förderprogrammen insbesondere für den sozialen Wohnungsbau führen.

Der Bund hat laut Koalitionsvereinbarung eine Milliarde Euro für alle Bundesländer zugesagt. 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 2020 gab es rund 306.376 Baufertigstellungen. Dieses entspricht einer Steigerung von 4,6% gegenüber dem Vorjahr.

Auch in Niedersachsen besteht noch Nachholbedarf im sozialen Wohnungsbau. Es werden zu wenige Sozialwohnungen neu gebaut und bereitgestellt. Der drastische Rückgang an Sozialwohnungen führt zu einem Handlungsbedarf, denn bereits im Jahr 2022 könnte 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 wird in den kommenden Jahren bis zu 400 Millionen Euro für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stellen. 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 sind weiter gestiegen. 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:

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.

Bei dem ersten Neubauprojekt in Ankum an der Aslager Straße kam es im Juni 2018 zu einem Aufschwemmschaden durch eine zu früh abgestellte Wasserhaltung. 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. Im Herbst 2020 konnte die HaseWohnbau die Firma Kühn Geoconsulting GmbH gewinnen um ein Angebot über ein Gründungssanierungsgutachten zu erstellen. Witterungsbedingt begannen die gutachterlichen Untersuchungen im Frühjahr 2021. Der bis zu diesem Zeitpunkt erstellte Rohbau bis zur 1. Etage ist bisher baulich nicht angerührt worden. 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. Darüber hinaus hat die Gesellschaft auf den Rohbau eine außerplanmäßige Abschreibung von 60 T€ vorgenommen.

Das geplante Verwaltungsgebäude und Wohnhaus in der Lindenstraße in Bersenbrück ist von der Politik in 2020 gestoppt worden. Die Schaffung von 12 geplanten klassischen und preisgünstigen Wohneinheiten in der Stadt Bersenbrück entfällt somit (siehe hierzu Punkt III.).

Die Neubaumaßnahmen in Gehrde (Jahnstraße), Ankum (Kastanienallee) sowie in Kettenkamp (Hauptstraße) sind im Wirtschaftsjahre 2020 vollständig erstellt. Alle Wohnungen konnten im Laufe des Jahres 2020 voll vermietet werden. Durch die weiteren Neubaumaßnahmen in Alfhausen und Rieste werden lt. aktueller Planung bis zum Jahr 2021 insgesamt 74 Mietwohnungen (ohne Altbestand) zur Verfügung gestellt.

- Gewinn- und Verlustrechnung

Die Mieterlöse aus den an die Samtgemeinde vermieteten Gebäude belaufen sich auf 94 T€. Die Gewinn- und Verlustrechnung weist für das Jahr 2020 erste Mieteinnahmen zu den Neubauprojekten in Kettenkamp, Ankum (Kastanienallee) und in Gehrde von insgesamt 185 T€ aus. Die weiteren Umsatzerlöse beinhalten im Wesentlichen die Betriebsnebenkosten zu diesen Gebäuden.

Das Wirtschaftsjahr ist von Anlaufkosten, erhöhten Abschreibungen aufgrund der Fertigstellung von Bauprojekten und normalen Geschäftskosten geprägt. Der Jahresfehlbetrag in 2020 liegt bei 372 T€, und um rd. 227 T€ unter dem Planansatz. Ursächlich sind im Vergleich zum Wirtschaftsplan vor allem deutlich geringere Erlöse.

Die Verbuchung des nach 20 Jahren zu erwartenden Tilgungsnachlasses aus dem NBank-Darlehen führte im Geschäftsjahr aufgrund der Auflösung des Postens zu einem Zinsertrag (25 T€) aus der anteilmäßigen Abzinsung der Forderung gegenüber der NBank, welcher aber nicht liquiditätswirksam ist.

Die Aufwandsseite wird in 2020 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 T€. Für Steuerberatung und Abschlussprüfung sind 12 T€ angefallen. Für Instandhaltungen bei den bestehenden Gebäuden musste ein Betrag von 6 T€ aufgewendet werden. Im Berichtsjahr sind Abschreibungen auf Bestandsimmobilien in Höhe von 168 T€ angefallen, sowie außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 60 T€ für den Rohbau Aslager Straße.

- Bilanz

Die Höhe des Anlagevermögens beträgt insgesamt 14.537 T€ (Vj. 10.465 T€) und ist durch die Fertigstellung der Bauvorhaben in Kettenkamp, Gehrde und Ankum (Kastanienallee) stark angestiegen. Auf der Aktivseite sind im Konto „Anlagen im Bau“ erste Zahlungen für die Neubauten in Rieste und Alfhausen verbucht worden.

Die Samtgemeinde Bersenbrück hat zur Kofinanzierung von Bauprojekten einen Betrag von 400 T€ 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 159 T€ gebildet. Die unter den sonstigen Vermögensgegenständen erfasste korrespondierende Forderung ist auf 103 T€ abgezinst.

Aus dem Förderprogramm für bezahlbaren Wohnraum des Landkreises Osnabrücks konnten 131 T€ an Zuschüssen für das Bauvorhaben in Alfhausen und Rieste 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 T€ und durch einen Kassenkreditrahmen bei der Samtgemeinde Bersenbrück in Höhe von 500 T€ sichergestellt. Für 2020 konnte eine weitere Zuführung in das Kapitalkonto II in Höhe von 400 T€ (Vj. 450 T€) von der Samtgemeinde gesichert werden. Die Eigenkapitalquote beträgt 7,8 % und liegt unter dem Branchendurchschnitt.

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. Nach den aktuellen Wirtschaftlichkeitsberechnungen und bei dem vorherrschenden Zinsniveau ist ein positiver Ergebnisbeitrag für ein neues Gebäude nach ca. 10-15 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.

Für die Projekte in der Bahnhofstraße in Rieste und am Speicherweg 2 in Alfhausen wurden Anträge von der NBank in 2020 bewilligt. Damit kann die Finanzierung über 30 Jahre mit einem Zinssatz von 0 % geplant werden. Nach 20 Jahren erfolgt ein 15%-iger (BV Aslager Str.) bzw. 30%-iger (BV Rieste, Alfhausen) Tilgungsnachlass.

In der Lindenstraße in Bersenbrück ist der Bau eines Verwaltungs- und Wohngebäudes mit 12 Wohneinheiten für die Samtgemeinde Bersenbrück in 2017 beschlossen und geplant gewesen. Der Gesellschafter Samtgemeinde Bersenbrück hat im April 2020 die geplante Ausschreibung der ersten Baugewerke gestoppt. Nach eingehender Prüfung der Kosten sowie eines Rats- und Aufsichtsratsbeschlusses im Januar 2021 soll das Bauvorhaben in der geplanten

Form nicht mehr ausgeführt werden. Mit den Planern und Fachplanern wurde ein Aufhebungsvertrag geschlossen. Bislang sind für das Bauvorhaben inkl. Grundstückskauf ca. 1 Mio. € investiert worden. Zur Umschuldung und zur Liquiditätssicherung wurde hierfür in 2021 ein zinsgünstiges Darlehen bei der Kreissparkasse Bersenbrück aufgenommen. Das Liquiditätsdarlehen bei der Volksbank wurde mit dem KSK Darlehen umgeschuldet. Im Jahresabschluss zum 31.12.2020 aktivierte Kosten von voraussichtlich rd. 515 T€ sind im Jahr 2021 aufwandswirksam auszubuchen.

Die folgende Aufstellung zeigt die Neubauprojekte der HaseWohnbau mit 82 Wohneinheiten (Vj. 94):

Projekt	Fertigstellung	Grundstückgröße	Anzahl Wohneinheiten
1 Ankum Aslager Straße (WH)	2022	864	8
2 Gehrde Jahnstraße (2 WH)	2020	3.851	8
3 Ankum Kastanienallee (WH)	2022	1.500	14
4 Kettenkamp Hauptstraße (WH)	2020	955	8
5 Kettenkamp Hauptstraße (2 DH)	2020	1.399	4
6 Kettenkamp Hauptstraße (WH)	2020	650	4
7 Rieste Bahnhofstraße 37 (WH)	2021	2.120	20
8 Alfhausen Speicherweg 2 (3 WH)	2021	1.433	12
9 Alfhausen Speicherweg 40 (2 DH)	2021	1.473	4

(WH= Wohnhaus, DH= Doppelhaus, RH=Reihenhaus)

IV. Chancen- und Risikobericht

Risiken bestehen in der gestoppten Baumaßnahme an der Lindenstraße in Bersenbrück. Ein wirtschaftlicher Schaden ist aufgrund angefallender Bau- und Planungskosten, fehlender geplanter Mieteinnahmen 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. Diese Zuwendung ist zu Beginn des Jahres 2021 bereits zurückgezahlt worden. Ein bilanzielles Risiko besteht aufgrund der Ausbuchung der entstandenen Planungskosten für das Jahr 2021. Diese Kosten werden das Jahresergebnis 2021 voraussichtlich mit rd. 700 T€ negativ beeinflussen.

Beim Objekt Aslager Straße gab 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. Hinsichtlich der weiteren Möglichkeiten zur Bebauung ist ein Sanierungsgutachten beauftragt. .

Wesentliche Risiken bestehen insgesamt bei der Entwicklung der Baupreise. Die Auswirkung der Coronakrise auf das Baupreisniveau bleibt bis zur endgültigen Baufertigstellung der Mietshäuser in Alfhausen und Rieste 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.

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 noch 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 2021. Ein Liquiditätsengpass stellt sich nach derzeitigen Schätzungen jedoch nicht ein.

Ankum, 15.07.2021

Michael Wernke
-Geschäftsführer-
HaseWohnbau GmbH & Co. KG