

HaseWohnbau GmbH & Co. KG

Ankum

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

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 Komplementärin HaseEnergie GmbH hat die Verwaltung der HW als Dienstleister 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 645 Mrd. Euro trug die Immobilienwirtschaft 20% zur gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland 2021 bei. Mit knapp 800.000 Unternehmen und rund 3,5 Millionen Erwerbstätigen ist die Immobilienbranche eines der dynamischsten Wachstumsfelder.

Die positive wirtschaftliche Entwicklung im Nordkreis Osnabrück hat sich in 2021 fortgesetzt.

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.

Der Bund wird den sozialen Wohnungsbau auch im Jahr 2022 mit einer Milliarde Euro unterstützen. Das Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen hat daher das Ziel formuliert, jedes Jahr 400.000 neue Wohnungen zu bauen, davon 100.000 öffentlich geförderte Wohnungen.

Mit der sozialen Wohnraumförderung werden die Haushalte unterstützt, die sich am Markt nicht aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen können. Zwar wurden in den vergangenen Jahren wieder mehr Sozialwohnungen gebaut, aber der Bedarf ist bei weitem nicht gedeckt. Zudem sind bislang sehr viele Wohnungen nur auf Zeit sozial- oder mietpreisgebunden, danach werden sie Bestandteil des normalen Wohnungsmarktes. In den vergangenen zehn Jahren fielen jährlich mehr als 68.000 Wohnungen aus der Bindung.

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. Der aktuelle Bestand an Sozialwohnungen belief sich Ende 2021 auf rund 55.000 und reiche nicht aus.

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 steigenden Baupreise für Neubauten wird sich nach einer Prognose des DIW in diesem Jahr fortsetzen. Materialengpässe etwa beim Holz und anderen Rohstoffen treffen die gesamte Baubranche stark.

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. Im Juli 2021 wurden dann drei Sanierungsvorschläge mit den jeweils kalkulierten Sanierungskosten vorgestellt. Der Aufsichtsrat hat sich am 22.07.2021 für die Variante „Rückstellung des Gebäudes mit Grundwasserabsenkung und mit Ballastierung“ als weitere Vorgehensweise zum Wiederaufbau des Gebäudes entschieden.

Der bis zu diesem Zeitpunkt erstellte Rohbau bis zur 1. Etage ist bisher baulich nicht angerührt worden. In Kürze werden die Sanierungsarbeiten starten. 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.

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

Durch weitere Neubaumaßnahmen in Alfhausen und Rieste wurden bis zum Ende des Jahres 2021 insgesamt 74 Mietwohnungen (ohne Altbestand) zur Verfügung gestellt. Alle Wohnungen konnten voll vermietet werden.

Zum Ende des Jahres 2021 wurde ein Altgebäude im Ortskern von Rieste erworben. Im unteren Teil wird über die Nutzung von Coworking Space nachgedacht. Die Obergeschosswohnungen sind vermietet worden.

- Ertragslage

Die Mieterlöse aus den an die Samtgemeinde vermieteten Gebäude belaufen sich auf 93 T€. Die Gewinn- und Verlustrechnung weist für das Jahr 2021 Mieteinnahmen zu den Neubauprojekten von insgesamt 282 T€ (Vj. 185 T€) aus. Die weiteren Umsatzerlöse beinhalten im Wesentlichen die Betriebsnebenkosten zu diesen Gebäuden in Höhe von 103 T€.

Der Jahresfehlbetrag in 2021 liegt bei 962 T€ (Vj. 372 T€). Der in 2021 verabschiedete Wirtschaftsplan ging von einem Verlust von 410 T€ aus. Die Differenz erklärt sich im Wesentlichen durch folgenden Sachverhalt:

Für das Projekte in der Bahnhofstraße 37a in Rieste und am Speicherweg 2 in Alfhausen wurden Finanzierungsanträge von der NBank bewilligt. Damit kann die Finanzierung über 30 Jahre mit einem Zinssatz von 0 % geplant werden. Nach 20 Jahren erfolgt ein 15%-iger (BV Gehrde) bzw. 30%-iger (BV Rieste, Alfhausen) Tilgungsnachlass.

Die Buchung des Aufzinsungsaufwandes in Höhe von 455 T€ führt zu einem „Einmal-Effekt“ im Jahresabschluss 2021.

Die jährliche Auflösung dieses Postens führt zu einem anteilmäßigen Zinsertrag aus der Abzinsung der Forderung gegenüber der NBank, welcher aber nicht liquiditätswirksam ist.

Weiterhin wurde eine außerplanmäßige Abschreibung zum Grundstück Lindenstraße in Höhe von 220 T€ vorgenommen, welche bei Erstellung des Wirtschaftsplanes noch nicht vorhersehbar war.

Die Aufwandsseite wird in 2021 darüber hinaus von den Verwaltungskosten, Instandhaltungen, Abschreibungen und Zinsaufwendungen geprägt. Die kaufmännischen Dienstleistungen der HaseEnergie GmbH und der Samtgemeinde Bersenbrück für die Erbringung von Verwal-

tungsleistungen führten zu einer Belastung von 32 T€. Für Steuerberatung und Abschlussprüfung sind 11 T€ angefallen. Für Instandhaltungen bei den bestehenden Gebäuden musste ein Betrag von 19 T€ aufgewendet werden.

- Vermögenslage

Die Höhe des Anlagevermögens beträgt rd. 17 Mio. € (Vj. 15 Mio. €) und ist durch die Fertigstellung der Bauvorhaben in Rieste und Alfhausen angestiegen. Auf der Aktivseite sind „Anlagen im Bau“ für die Aslager Straße in Ankum sowie für die Lindenstraße in Bersenbrück von 1,1 Mio. € enthalten.

Die Samtgemeinde Bersenbrück hat zur Kofinanzierung von Bauprojekten einen Betrag von 200 T€ (Vj. 400 T€) als Einlage in die Rücklagen geleistet. Hierdurch können die Eigenkapitalanforderungen für Förderdarlehen der NBank dargestellt und die Liquidität sichergestellt werden.

Weiterhin stieg der „Sonderposten für Tilgungszuschüsse“ aufgrund der ausgezahlten NBank Darlehen für das Bauvorhaben in Gehrde, Rieste und Alfhausen um 928 T€ an. Die unter den sonstigen Vermögensgegenständen erfasste korrespondierende Forderung ist um 489 (Vj. 103 T€) gestiegen.

3. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft wird durch ein Kontokorrentdarlehen bei einer Geschäftsbank in Höhe von 1 Mio.€ und durch einen Kassenkreditrahmen bei der Samtgemeinde Bersenbrück in Höhe von 500 T€ sichergestellt. Durch eine weitere Zuführung in das Kapitalkonto II in Höhe von 200 T€ (Vj. 400 T€) durch die Samtgemeinde, liegt die Eigenkapitalquote bei 7,7 % und liegt unter dem Branchendurchschnitt.

III. Prognosebericht

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird für die nächsten Jahre ein negatives Ergebnis ausweisen. Geschuldet ist dies der mangelnden Durchsetzungsmöglichkeit von Kostenmieten welches 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.

Durch die ausreichend bemessene Liquidität ist die Gesellschaft in der Lage, seine Verbindlichkeiten zu begleichen. Die Verluste aus den Anfangsjahren führen zudem zu keiner Ertragssteuerbelastung in den nächsten Jahren.

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 (Verwaltungsgebäude für die Samtgemeinde Bersenbrück) nicht mehr ausgeführt werden. Mit den Planern und Fachplanern wurden Aufhebungsverträge geschlossen, welche in 2021 zu Mehrkosten führte. In 2022 wurde beschlossen, dass Grundstück im Interessenbekundungsverfahren zu vermarkten.

Zur Liquiditätssicherung wurde in 2021 ein zinsgünstiges Darlehen bei der Kreissparkasse Bersenbrück aufgenommen um den entstandenen finanziellen Engpass u.a. zu diesem Projekt vorerst auszugleichen.

Die folgende Aufstellung zeigt die (geplanten) Neubauprojekte der HaseWohnbau mit **82 Wohneinheiten**:

Projekt		Fertigstellung	Grundstücksgroße	Anzahl Wohneinheiten
1	Ankum Aslager Straße (WH)	2023	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 angefallener Bau- und Planungskosten, fehlender geplanter Mieteinnahmen durch den Baustillstand und die zu tragende Zinsbelastung eingetreten. In 2022 wurde per Aufsichtsratsbeschluss festgehalten, dass Grundstück im Interessensbekundungsverfahren mit Ansatz eines Mindestpreises zu vermarkten.

Ein bilanzielles Risiko besteht aufgrund einer möglichen Ausbuchung der entstandenen Planungskosten nach Vermarktung des Grundstückes.

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. Die bevorstehende Sanierung beginnt im Spätsommer 2022.

Wesentliche Risiken bestehen insgesamt bei der Entwicklung der Baupreise. Die Auswirkung der Coronakrise sowie des Ukraine-Krieges auf das Baupreisniveau bleibt bis zur endgültigen Baufertigstellung des Mietshauses an der Aslager Straße abzuwarten. Das Risiko von Wohnungsleerständen wird für absehbare Zeit als gering eingeschätzt, da in der Region in den nächsten Jahren weiterhin ein Zuwachs 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 beschränkt ausgeschrieben werden.

Ende 2021 wurde das Gebäude des alten Landhandels Biestmann an der Bahnhofstraße in Rieste erworben. Durch die Vermietung zweier Wohnungen im Obergeschoss wird weiterhin Wohnraum in Rieste durch die HW geschaffen. Die alte Ladenfläche im Erdgeschoss soll möglicherweise als Co-Working-Space ausgebaut werden. Des Weiteren soll hier eine Multifunktionsfläche geschaffen werden, welche für verschiedene Aktivitäten gemietet werden kann. Es soll ein Ort mit Treffpunktcharakter für die Gemeinde Rieste geschaffen werden. Nötige Um- und Ausbauarbeiten werden Investitionskosten mit sich bringen, welche zurzeit noch nicht absehbar sind. Ein geringes Risiko besteht in diesem prognostizierten „sich vorerst nicht selbsttragenden Geschäftsmodell“, welches durch die Mieteinnahmen im OG abgedeckt wird.

Geringe Risiken bestehen COVID-19 und des Ukraine Krieges bedingt im Zahlungsaufschub oder im Wegfall von Mieteinnahmen im Jahr 2022. Ein Liquiditätsengpass stellt sich nach derzeitigen Schätzungen jedoch nicht ein.

Ankum, 03.09.2022

Katja Schlüwe
-Geschäftsführer-
HaseWohnbau GmbH & Co. KG

Jürgen Heyer
-Geschäftsführer-
HaseWohnbau GmbH & Co. KG