

HaseWohnbau GmbH & Co. KG

Ankum

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

I. Grundlagen des Unternehmens

Die HaseWohnbau GmbH & Co. KG (HW) ist ein kommunales Unternehmen und nimmt Aufgaben der Daseinsvorsorge wahr. Die HW 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, Ankum, Bersenbrück, Eggermühlen, Gehrde, Kettenkamp und Rieste 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 möglichst 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. 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 670 Mrd. Euro trug die Immobilienwirtschaft 20% zur gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland 2022 bei. Mit knapp 800.000 Unternehmen und rund 3,5 Millionen Erwerbstätigen ist die Immobilienbranche eines der dynamischsten Wachstumsfelder.

Eine große Belastung für die gesamte Gesellschaft stellen die Nachwirkungen der Pandemie und die einhergehenden Folgen aus dem Ukrainekrieg dar, wie z.B. die Lieferkettenprobleme, die Energiekrise und die Inflation.

Dennoch gibt es Gründe für die positive wirtschaftliche Entwicklung, auch im Nordkreis Osnabrück, die nach der nahezu vollständigen Abschaffung von Corona-Restriktionen, sicherlich auch durch den Beitrag der Unterstützungsprogramme des Staates einhergehen (z.B. Energiekostenentlastungsprogramme).

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 weiter steigen. Lt. dem statistischen Bundesamt (Destatis) stieg im Zeitraum zwischen 1990 und 2021 die Zahl der über 70-jährigen um 8 Mio. auf 13,5 Mio. Menschen. Ein Anstieg der Seniorenzahl ist weiterhin vorgezeichnet. Ebenfalls ist ein Grund für den weiteren Bedarf an Wohnungen die starke Zuwanderung in Deutschland. In 2022 sind nach Schätzungen rund 1,45 Mio. Menschen mehr nach Deutschland gekommen als fortgezogen.

Den klassischen sozialen Wohnungsbau wird der Bund im Jahr 2023 mit 2 Milliarden 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 (sozial) 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 2022 auf rd. 52.000 (Vj. rd. 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 Bauindustrie erwartet für 2023 einen weiteren Rückgang um sechs Prozent in der Baubranche. Der Mix von steigenden Energie- und Materialpreisen sowie Finanzierungs- und Lebenshaltungskosten wirkt sich zunehmend auf die Nachfrage nach Bauleistungen aus.

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 der bereits erstellten Wände bis zur Kellerdecke und einem 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 erst 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 3 „Rückstellung des Gebäudes mit Grundwasserabsenkung und mit Ballastierung“ als weitere Vorgehensweise zum Wiederaufbau und zur Fertigstellung des Gebäudes entschieden.

Der bis zu diesem Zeitpunkt erstellte Rohbau bis zur 1. Etage ist in 07/2023 abgebrochen worden. Das Abbruchgut dient der Ballastierung. Der Keller wurde geflutet. Aufgrund der abgeklungenen Setzung, welche vom Gutachter bestätigt wurde, ist die neue Planung des Wiederaufbaus seitens des Architekten beim Landkreis Osnabrück zur baurechtlichen Genehmigung eingereicht worden. Die Planung der Flächendrainage ist in Arbeit.

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.

Durch die Realisierung der Mehrfamilienhäuser in Ankum, Gehrde, Kettenkamp, Alfhausen und Rieste können insgesamt 74 neue Mietwohnungen durch die HW seit Gründung bewirtschaftet werden. Alle Wohnungen sind voll vermietet.

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

Zum Ende des Jahres 2021 wurde ein Altgebäude im Ortskern von Rieste erworben. Im unteren Teil wird die Erstellung und Nutzung eines Coworking Space geplant. Bis zum Bescheid eines gestellten Förderantrages muss mit dem Beginn des Vorhabens noch gewartet werden. Die beiden Obergeschosswohnungen sind vermietet.

- Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist für das Jahr 2022 Mieteinnahmen zu den Neubauprojekten von insgesamt 402 T€ (Vj. 282 T€) aus. Die Mieterlöse aus den an die Samtgemeinde vermieteten Altgebäude belaufen sich konstant auf 93 T€. Die weiteren Umsatzerlöse beinhalten im Wesentlichen die Betriebsnebenkosten zu diesen Gebäuden in Höhe von 166 T€.

Den Erträgen der Gesellschaft stehen im Wesentlichen die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 323 T€ gegenüber.

Die Aufwandsseite enthält die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von insgesamt 92 T€. Diese betreffen die kaufmännischen Dienstleistungen der HaseEnergie GmbH und der Samtgemeinde Bersenbrück für die Erbringung von Verwaltungsleistungen in Höhe von insgesamt 41 T€. Für die Rechtsberatung sowie Steuer- und Abschlussprüfung sind 19 T€ angefallen. Für Instandhaltungskosten an den bestehenden Gebäuden musste ein Betrag von 15 T€ aufgewendet werden. Der Zinsaufwand in Höhe von 277 T€ betrifft die langfristigen Darlehen zur Finanzierung der Bauprojekte.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war zu jedem Zeitpunkt gegeben.

Der Jahresfehlbetrag in 2022 liegt bei 200 T€ (Vj. 962 T€). Der verabschiedete Wirtschaftsplan für das Jahr 2022 ging von einem Verlust von 231 T€ aus.

- Bilanz

Die Höhe des Sachanlagevermögens beträgt rd. 17 Mio. € und ist nahezu konstant geblieben. Auf der Aktivseite sind im Konto „Anlagen im Bau“ Zahlungen für die Aslager Straße in Ankum in Höhe von 38 T€ verbucht worden.

Die Samtgemeinde Bersenbrück hat zur Kofinanzierung von Bauprojekten einen Betrag von 250 T€ als Einlage in die Rücklagen geleistet. Hierdurch können die Eigenkapitalanforderungen für Förderdarlehen der NBank dargestellt und die Liquidität sichergestellt werden.

Der „Sonderposten für Tilgungszuschüsse“ betrifft die ausgezahlten NBank Darlehen für die Bauvorhaben in Gehrde, Rieste und Alfhausen. Die unter den sonstigen Vermögensgegenständen erfasste korrespondierende Forderung ist um 23 T€ (Vj. 489 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 250 T€ (Vj. 200 T€) durch die Samtgemeinde, stieg die Eigenkapitalquote von 7,7% auf 9%. Sie liegt damit noch immer 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. In 2022 wurde beschlossen, dass Grundstück im Interessenbekundungsverfahren zu vermarkten. Die Veröffentlichung steht noch aus.

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

Projekt	Fertigstellung	Grundstückgröße in qm	Anzahl Wohneinheiten
1 Anikum Aslager Straße (WH)	2024	864	8
2 Gehrde Jahnstraße (2 WH)	2020	3.851	8
3 Anikum 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 Interessenbekundungsverfahren mit Ansatz eines Mindestpreises in Absprache mit der Stadt Bersenbrück zu vermarkten. Ein bilanzielles Risiko besteht nur sofern der Mindestpreis nicht erreicht werden sollte.

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 Sanierungsmaßnahmen haben begonnen.

Wesentliche Risiken bestehen insgesamt bei der Entwicklung der Baupreise. Die Auswirkung des Ukraine-Krieges auf das Baupreisniveau bleibt bis zur endgültigen Baufertigstellung des Mietshauses an der Aslager Straße abzuwarten. Die Finanzierungskosten werden aufgrund der genannten Risiken ebenfalls steigen.

Das Risiko von Wohnungsleerständen wird für absehbare Zeit als gering eingeschätzt, da in der Region in den nächsten Jahren weiterhin ein 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.

Ende 2021 wurde das Gebäude des alten Landhandels Biestmann an der Bahnhofstraße in Rieste erworben. Durch die Vermietung zweier Wohnungen im Obergeschoss wurde weiterer Wohnraum in Rieste durch die HW zur Verfügung gestellt. Für die alte Ladenfläche im Erdgeschoss wird eine Umgestaltung zu einem Coworking-Space geprüft. Des Weiteren soll versucht werden, hier eine Multifunktionsfläche zu schaffen, welche für verschiedene Aktivitäten gemietet werden kann. Es soll ein Ort mit Treffpunktcharakter für die Gemeinde Rieste entstehen. 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 bedingt durch den Ukraine Krieg im Zahlungsaufschub oder im Wegfall von Mieteinnahmen im Jahr 2023. Ein Liquiditätsengpass stellt sich nach derzeitigen Schätzungen jedoch nicht ein.

Ankum, 22.09.2023

Katja Schlüwe
-Geschäftsführerin-
HaseWohnbau GmbH & Co. KG

Jürgen Heyer
-Geschäftsführer-
HaseWohnbau GmbH & Co. KG

Quelle:

<https://zia-deutschland.de/project/bedeutung-der-immobilienbranche/>
www.statistik.niedersachsen.de

www.bundesregierung.de/breg-de/suche/wohnungsbau-bundesregierung
niedersächsische Bauministerium