

HaseWohnbau GmbH & Co. KG

Ankum

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

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 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. Davon wurde im Jahr 2024 das Objekt in Gehrde an der Lange Straße 3 verkauft, sodass noch fünf Objekte aus dem Altbestand bilanziert werden.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Lt. dem Statistischen Bundesamt lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2025 um 0,2% höher als im Vorjahr. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen.¹

Dennoch war das Jahr 2025 für das Baugewerbe aufgrund der anhaltenden hohen Baupreise und weiterhin hoher Zinsen ein schwieriges Jahr. Die Zahl der Insolvenzen nahm zu.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft hingegen hat moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Sie erzielte in 2025 eine Bruttowertschöpfung von 392 Milliarden Euro.

Die erneuerbaren Energien spielen im Jahr 2025 weiterhin eine wichtige Rolle.

Trotz ungünstiger Witterungsbedingungen legt die Stromerzeugung aus Erneuerbaren Energien leicht zu. Mehr Strom aus Photovoltaik glich Rückgänge bei Wind und Wasserkraft aus. Das Erreichen der neu gesteckten Energie- und Klimaziele für 2030 bleibt auch in Niedersachsen eine Herausforderung.

Zum Jahresende 2025 lebten rd. 83,5 Millionen Menschen in Deutschland. Was einen Rückgang von rund 100.000 Menschen im Vergleich zu 2024 lt. dem Statistischen Bundesamt darstellt. Auch auf das Land Niedersachsen fällt ein Teil der Bevölkerungsabnahme von rd. 3.650 Personen.

In Niedersachsen besteht trotz des auch in Zukunft prognostizierten Bevölkerungsrückganges ein signifikanter Mietwohnungsmangel. Die Mietkosten sind kontinuierlich gestiegen und bezahlbare Sozialwohnungen sind in den letzten Jahren stark geschrumpft.

Nach wie vor ist die Nachfrage nach kleinen barrierefreien Wohnungen in bestimmten Segmenten hoch. Der Bedarf an Wohnungen wird u.a. vor dem Hintergrund einer alternden Bevölkerung weiter steigen. Das Bündnis für Soziales Wohnen fordert hierzu nicht nur den Bau neuer Wohnungen, sondern auch ein Angebot von bezahlbarem Wohnraum insbesondere für alle Einkommensgruppen.

In Niedersachsen wurde das Ziel formuliert, bis 2030 rund 40.000 neue Sozialwohnungen zu schaffen. Die Landesregierung plant, die Zahl der geförderten Wohnungen jährlich um 4.000 zu steigern.

Das Land Niedersachsen möchte den Bau von neuen und sozialen Wohnungen durch neu strukturierte Förderrichtlinien über die NBank vorantreiben. Bestehende Regeln sollen verbessert werden, durch z.B. zinslose Darlehen bis zu 100.000 Euro.

Laut Schätzungen des Landkreises Osnabrück im Wohnraumversorgungskonzept 2023 wird mit Alterung der Bevölkerung die durchschnittliche Haushaltsgröße abnehmen. Somit werden vor allem die Anzahl der kleinen Haushalte auch aufgrund der zunehmenden Zahl der Seniorinnen und Senioren steigen. Der Wohnungsneubaubedarf bis 2035 wird pro Jahr auf 113 geschätzt.

2. Darstellung von Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Die Aufnahme des Geschäftsbetriebes der HW erfolgte zum 01.10.2016 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 betrug zu Beginn des Jahres 2024 1.625,99 qm. Aufgrund eines Wasserschadens im Altobjekt an der Langen Straße 3 in Gehrde wurde nach eingehender Beratung der Verkauf des Grundstückes (Flur 26/21) mit Gebäude seitens des Aufsichtsrates beschlossen. Im September 2024 konnte dieses Objekt veräußert werden. Eine kleine Grundstücksfläche (Flur 26/20) von 83 qm wurde dabei herausgemessen und blieb im Eigentum der HaseWohnbau, da diese von der Gemeinde Gehrde weiterhin als Bushaltestelle genutzt wird. Die Fläche wurde an die Gemeinde verpachtet.

Bei dem ersten Neubauprojekt in Ankum an der Aslager Straße kam es im Juni 2018 zu einem Aufschwemmschaden durch eine zu früh abgestellte Wasserhaltung. Im Herbst 2020 konnte die HaseWohnbau die Firma Kühn Geoconsulting GmbH gewinnen, um ein Sanierungskonzept zu erstellen. Im Juli 2021 wurden 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 anschließenden Fertigstellung des Gebäudes entschieden.

Der bereits erstellte Rohbau oberhalb der Kellerdecke ist in 07/2023 abgebrochen worden. Das Abbruchgut diente der Ballastierung des Kellers, der zusätzlich mit Wasser geflutet wurde, um durch das Gesamtgewicht ein weiteres Aufschwemmen zu verhindern bzw. eine Setzung

des Objektes zu erreichen. Nach entsprechender gutachterlicher Bestätigung für den Erfolg dieser Vorgehensweise, wurde die inzwischen erforderliche neue Planung des Wiederaufbaus vom Landkreis Osnabrück baurechtlich genehmigt. Die Sanierungsmaßnahmen sind „weitestgehend“ über eine Bauleistungsversicherung gedeckt. Für die Finanzierung des Bauvorhabens wurde ein Förderdarlehen bei der NBank beantragt und durch einen Zuwendungsbescheid in 08/2024 bewilligt. Die Restfinanzierung konnte über die Volksbank Osnabrück sichergestellt werden. Die Fertigstellung des Bauprojektes ist zum Herbst 2026 geplant.

Durch die Realisierung der Mehrfamilienhäuser in Ankum, Gehrde, Kettenkamp, Alfhausen und Rieste konnten insgesamt 76 neue Mietwohnungen (davon 2 Eigentumswohnungen) durch die HW seit Gründung gebaut werden. Alle Wohnungen sind vermietet.

Das ursprünglich geplante Verwaltungsgebäude mit Wohnungen an der Lindenstraße in Bersenbrück wurde vor Baubeginn aufgrund der zu erwartenden hohen Baukosten und der letztlich wohl nicht zu erwartenden Rentabilität durch Beschlüsse der zuständigen Gremien (Samtgemeinderat, Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung) bereits 2020 verworfen und entschieden, das Grundstück zu vermarkten, was 2025 gelungen ist.

Zum Ende des Jahres 2021 wurde ein Altgebäude im Ortskern von Rieste erworben. Im Obergeschoss befinden sich zwei vermietete Wohnungen. In der unteren ehemaligen Ladenfläche ist die Umnutzung zu einem Coworking Space beschlossen worden. Ein Antrag zur Gewährung eines Zuschusses für dieses Projekt wurde positiv beschieden. Mit dem Umbau wurde 2025 begonnen.

- Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist für das Jahr 2025 Umsatzerlöse von 713 T€ (Vj. 701 T€) aus. Sie beinhalten Mieteinnahmen zu den Neubauprojekten von insgesamt 439 T€ (Vj. 426 T€), Mieterlöse aus den an die Samtgemeinde vermieteten Altgebäude in Höhe von 76 T€ und Stellplatzmieten in Höhe von 4 T€. Die weiteren Umsatzerlöse beinhalten im Wesentlichen die von den Mietern gezahlten Betriebsnebenkosten in Höhe von 162 T€ (Vj. 158 T€).

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen wie im Vorjahr die Auflösung der Sonderposten (26 T€) zu den NBank-Darlehen aus den Bauprojekten Gehrde, Rieste und Alfhausen. Weiterhin sind Erlöse aus dem Abgang eines Grundstücks (34 T€) enthalten.

Der Personalaufwand ist mit einem nahezu konstanten Wert von 52 T€ angefallen.

Weiter stehen den Erträgen im Wesentlichen die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 323 T€ gegenüber.

Die Aufwandsseite enthält ferner die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von insgesamt 87 T€ (Vj. 104 T€). Diese betreffen die u.a. kaufmännischen Dienstleistungen der HaseEnergie GmbH und der Samtgemeinde Bersenbrück für die Erbringung von Verwaltungsleistungen in Höhe von insgesamt 44 T€. Für die Rechtsberatung sowie Steuer- und Abschlussprüfung sind 11 T€ angefallen. Für Instandhaltungskosten an den bestehenden Gebäuden musste ein Betrag von 13 T€ aufgewendet werden.

Die Finanzierung der Bauprojekte in Rieste und Alfhausen wurde mit einem Zins-Swapgeschäft abgeschlossen. Der positive Swap konnte in Höhe von 28 T€ in 2025 ausgezahlt werden und betrifft die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge. Der Zinsaufwand in Höhe von 273 T€ (Vj. 316 T€) betrifft im Wesentlichen die langfristigen Darlehen zur Finanzierung der Bauprojekte.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war zu jedem Zeitpunkt gegeben.

Der Jahresfehlbetrag in 2025 liegt bei 77 T€ (Vj. 66 T€).

Im verabschiedeten Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 wurde mit einem Fehlbetrag von 253 T€ gerechnet. Die Verbesserung gegenüber der Planung resultiert u.a. aus höheren Umsatzerlösen (+ 14 T€) und Zinserträgen (+18 T€) und Einsparungen bei verschiedenen Aufwendungen (z.B Zinsen -83 T€, Personalaufwand -14 T€, Abschreibungen -7 T€).

- Bilanz

Die Höhe des Sachanlagevermögens beträgt rd. 15,5 Mio. € und ist damit leicht gestiegen. Auf der Aktivseite sind im Konto „Anlagen im Bau“ Zugänge für die Objekte an der Aslager Straße 10 in Ankum und das Coworking Space in Rieste in Höhe von insgesamt 574 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 75 T€ (Vj. 21 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 Liquiditätszuführung durch die Samtgemeinde ist das Kapitalkonto II in Höhe von 250 T€ (Vj. ebenfalls 250 T€) gestiegen. Die Eigenkapitalquote liegt noch immer unter dem Branchendurchschnitt.

III. Prognosebericht

Unsere Prognose basiert auf der aktualisierten Gewinn- und Verlustrechnung und wird für die nächsten Jahre voraussichtlich ein negatives Ergebnis ausweisen. Geschuldet ist dies der mangelnden Durchsetzungsmöglichkeit von Kostenmieten, welches zu Defiziten führt. Nach den aktuellen Wirtschaftlichkeitsberechnungen und beim derzeitigen Zinsniveau ist ein positives Ergebnis für neue Gebäude erst nach ca. 10-15 Jahren zu erwarten.

Durch die Kapitalzuführungen der Samtgemeinde Bersenbrück ist ausreichend Liquidität vorhanden, um alle Verbindlichkeiten zu bedienen. Die Verluste aus den Anfangsjahren führen zudem zu keiner Ertragssteuerbelastung in den nächsten Jahren.

Das an der Lindenstraße in Bersenbrück zunächst geplante Verwaltungs- und Wohngebäude ist in den zuständigen Gremien der HW und des Gesellschafters Samtgemeinde Bersenbrück bereits im April 2020 verworfen worden. In 2022 wurde im Aufsichtsrat beschlossen, dass Grundstück zu vermarkten. Ein Investor für das Grundstück wurde in 2025 gefunden. Das dort geplante Projekt wird voraussichtlich in 2026 begonnen.

Die folgende Aufstellung zeigt den

- neu geschaffenen Wohnungsbestand (76 WE) und den
- noch abschließend zu realisierenden Wohnungsbestand (8 WE) sowie die
- 2 Wohneinheiten im OG des alten Gebäudes in Rieste mit
- 1 Coworking Space im EG des alten Gebäudes in Rieste

Projekt		Fertigstellung	Grundstücks- größe in qm	Anzahl Wohneinheiten
1	Ankum Aslager Straße (MFH)	2026	864	8
2	Gehrde Jahnstraße (2 MFH)	2020	3.851	8
3	Ankum Kastanienallee (MFH)	2022	1.500	14
4	Kettenkamp Hauptstraße 16a (MFH)	2020	955	8
5	Kettenkamp Hauptstraße 18a-d (2 DH)	2020	1.399	4
6	Kettenkamp Hauptstraße 16b (MFH)	2020	650	4
7	Rieste Bahnhofstraße 37a (MFH)	2021	2.120	20
8	Alfhausen Speicherweg 2 (3 MFH)	2021	1.433	12
9	Alfhausen Speicherweg 40 (2 DH)	2021	1.473	4
10	Rieste Bahnhofstr. 37 OG Altgebäude	2021		2
11	Rieste Bahnhofstr. 37 EG Altgebäude Coworking Space	2026		

IV. Chancen- und Risikobericht

Das Bauvorhaben an der Aslager Straße in Ankum wird im Herbst 2026 abgeschlossen sein. Aufgrund dieses durch den Aufschwemmschaden speziellen Bauvorhabens bestehen Risiken in der Finanzierung, da evtl. nicht von der Bauleistungsversicherung gedeckte Baukosten nachzufinanzieren sein könnten.

Das bilanzielle Anlagevermögen der HaseWohnbau ist ausschließlich durch langfristige Annuitätendarlehen mit vereinbarten Zinsbindungen von mindestens zehn Jahren finanziert. Erst ab dem Jahr 2028 sind Zinsänderungsrisiken durch einige auslaufende Darlehenszinsbindungen zu erwarten.

Das Risiko von Wohnungsleerständen wird für absehbare Zeit als gering eingeschätzt, da in der Region in den nächsten Jahren weiterhin ein Zuwachs von 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 konnte weiterer Wohnraum in Rieste durch die HW zur Verfügung gestellt werden. Für die alte Ladenfläche im Erdgeschoss wurde die Umgestaltung zu einem Coworking-Space im Jahr 2026 abgeschlossen. Es ist ein Ort mit Treffpunktcharakter für die Gemeinde Rieste entstanden. Nötige Um- und Ausbauarbeiten wurden durch Eigenkapital aus dem Verkauf von Grundstücken, sowie der Zusage von Fördermitteln des Landes Niedersachsen (ZILE) finanziert. Es besteht ein geringes Risiko in der Durchführung des Projektes. Ein sich künftig selbsttragendes Geschäftsmodell, welches durch die Mieteinnahmen im OG mitfinanziert wird, ist zu erwarten.

Risiken durch den Ausfall von Mieteinnahmen in den nächsten Jahren werden als gering eingestuft. Lediglich durch mögliche Rückzahlungen aus Nebenkostenabrechnungen für das Vorjahr könnten sich ergeben. Ein Liquiditätsengpass stellt sich nach derzeitigen Schätzungen jedoch nicht ein.

Im Wirtschaftsplan 2025 der HaseWohnbau war ein Verlust in Höhe von 253 T€ veranschlagt, der aber in dieser Höhe nicht eingetreten ist. Grund hierfür war u.a., dass das Bauprojekt an der Aslager Straße in Ankum noch nicht fertiggestellt wurde und somit die für das Objekt eingeplanten Abschreibungen und Zinsaufwendungen im Geschäftsjahr 2025 noch nicht bzw. nicht in voller Höhe angefallen sind.

Eine Chance sieht die HaseWohnbau nicht nur in der Vermietung und Verwaltung eigener Wohnungsbestände, sondern auch im Geschäftsfeld der Fremdverwaltung von Mietobjekten. Für ein kleines Unternehmen wie die HW mit einer schmalen Verwaltung könnte eine weitere Ausweitung dieses Bereichs zukünftig zu einer risikoarmen steigenden Ertragslage führen. Fixe Pauschalen für sogenannte All-inclusive-Verträge, welche bestimmte Serviceleistungen umfassen, können in diesem zukunftsweisenden Modell verankert werden.

Für das Jahr 2026 wird im Wirtschaftsplan ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 295 T€ erwartet.

Ankum, 01.09.2026

Katja Schlüwe
-Geschäftsführerin-
HaseWohnbau GmbH & Co. KG

Jürgen Heyer
-Geschäftsführer-
HaseWohnbau GmbH & Co. KG

Quelle:

,1 vdw Die Wohnungswirtschaft

,2 [Jahresbericht: Die Energieversorgung 2025 / Netzwerk Energiegemeinschaften](#)

`1 <https://www.gdw.de/media/2025/02/gdw-information-172.pdf>

`2 <https://www.bundestkanzleramt.gv.at/themen/europa-aktuell/2024/09/bericht-zur-lage-der-energieunion-zeigt-fortschritte-auf.html>

`3 https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_030_124.html

`4 <https://www.nbank.de/Service/Presse/Sozialer-Wohnraum-Niedersachsen-erweitert-die-F%C3%B6rderungsm%C3%B6glichkeiten/>

`5 <https://www.squarevest.ag/blog/prognose-fuer-die-bauwirtschaft-2024-bis-2030-in-deutschland-oesterreich-und-schweiz>