

Kommunale Siedlungs- und Entwicklungsgesellschaft Wittlage mbH (KSG)**Lagebericht
zum Jahresabschluss 2018**

Bei einer Summe von 9.064.138,28 € schließt die Bilanz mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 238.947,94 € ab. In 2017 wurde ein Jahresüberschuss von 21.550,28 € ausgewiesen.

Das Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 27.010,50 € verringert, das Umlaufvermögen um 559.085,76 € erhöht. Das Guthaben bei Kreditinstituten betrug am 31.12.2018 insgesamt 602.121,21 €. Das Eigenkapital am 31.12.2018 erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um den Jahresüberschuss auf 1.407.260,90 €. Die Verbindlichkeiten erhöhten sich aufgrund gestiegener erhaltener Anzahlungen auf Bestellungen gegenüber dem Vorjahr um 34.219,95 € auf 7.287.577,29 €. Innerhalb der Verbindlichkeiten reduzierten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 378.287,01 € auf 5.153.796,05 €.

In 2018 konnten Grundstücke in verschiedenen Baugebieten weiterveräußert werden. Kaufpreiszahlungen werden zur Darlehnstilgung verwendet. Entstehende Verluste in den Abrechnungsgebieten werden von der jeweiligen Gemeinde ausgeglichen.

In der Gemeinde Bad Essen wurden v. a. Grundstücke im Gewerbegebiet Wehrendorf veräußert.

In der Gemeinde Bohmte wurde in 2018 eine Reihe von Grundgeschäften getätigt. So wurden einige Grundstücke im Baugebiet An der Lammert, Hunteburg, veräußert und Grundstücke erworben, die als Baugrundstücke in Herringhausen und Stirpe vermarktet werden bzw. als Tausch- und Ersatzflächen gehalten werden.

In der Gemeinde Ostercappeln wurden v. a. in der Ortschaft Schwagstorf Baugrundstücke im Baugebiet Knolls Wiesen vermarktet.

Nach dem Jahresabschluss werden die bisher aufgelaufenen Darlehnszinsen für die einzelnen Maßnahmen mit der jeweiligen Gemeinde abgerechnet, um die laufenden Aufwendungen der KSG zu finanzieren. Grundlage ist die von der INTECON erstellte Auflistung. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der Endabwicklung der einzelnen Maßnahmen abzüglich geleisteter Vorauszahlungen.

Aufwendungen für die Haupt- und Realschule Bad Essen, die Straßenbeleuchtung Bohmte, das Feuerwehrgerätehaus Bohmte und die Photovoltaikanlagen Ostercappeln werden jährlich mit der Gemeinde abgerechnet.

Da die Geschäftsführung der KSG auf nebenamtlicher Basis erfolgt, ist der Personalaufwand mit 9.628,80 € sehr gering.

Die Gemeinden sind weiter bemüht, die noch im Eigentum der KSG stehenden Gewerbe- und Baugrundstücke zeitnah zu veräußern.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2018 nicht eingetreten.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Für die kommenden Geschäftsjahre wird mit einem ausgeglichenen Ergebnis gerechnet. Negative Einflüsse außergewöhnlicher Art sind derzeit nicht erkennbar. Entstehende Verluste in den Abrechnungsgebieten werden von der jeweiligen Gemeinde ausgeglichen.

Chancen der künftigen Entwicklung

Grundsätzlich bietet jede Marktlage auch Chancen. Diese liegen in der differenzierten Wahrnehmung von Immobilienteilmärkten und der individuellen zielgerichteten Kundenansprache. Vor dem Hintergrund eines aktiven Portfolio-Managements dienen Investitionen der Erhaltung und Steigerung der Marktfähigkeit der Bestände.

Risikomanagement

Das bei der Gesellschaft eingerichtete Risikomanagement ist darauf gerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Störung der Kalkulationsergebnisse bzw. zu Preisminderungen / Kostensteigerungen führen könnten.

Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Bisher aufgelaufene Darlehnszinsen für die einzelnen Maßnahmen werden mit der jeweiligen Gemeinde abgerechnet, um die laufenden Aufwendungen der KSG zu finanzieren.

Risiken der künftigen Entwicklung

Besondere Risiken könnten in den nächsten Jahren daraus erwachsen, dass die allgemeine demographische Entwicklung auch in den nächsten Jahren zur Veränderung der Nachfrage nach Grundstücken insbesondere für Wohnraumbau führt. Die gezielte Förderung dieser Vermarktung birgt jedoch auch Chancen.

(Timo Natemeyer)
Geschäftsführer