

Kommunale Siedlungs- und Entwicklungsgesellschaft Wittlage mbH (KSG)**Lagebericht
zum Jahresabschluss 2019**

Bei einer Summe von 10.495.171,99 € schließt die Bilanz mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 178.720,23 € ab. In 2018 wurde ein Jahresüberschuss von 238.947,94 € ausgewiesen.

Das Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 25.310,00 € verringert, das Umlaufvermögen um 1.458.652,92 € erhöht. Das Guthaben bei Kreditinstituten betrug am 31.12.2019 insgesamt 228.055,69 €. Das Eigenkapital am 31.12.2019 erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um den Jahresüberschuss auf 1.585.981,13 €. Die Verbindlichkeiten erhöhten sich im wesentlichen aufgrund gestiegener Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gegenüber dem Vorjahr um 1.190.140,19 € auf 8.477.717,48 €. Innerhalb der Verbindlichkeiten erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 999.745,29 € auf 6.153.541,34 €.

In 2019 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 Bohmte wurden in 2019 einige Grundstücken im Baugebiet An der Lammert, Hunteburg, veräußert und Grundstücke erworben, die 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.

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 8.408,30 € sehr gering.

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

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 aufgelaufenen 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 Wohnraumbebauung führt. Die gezielte Förderung dieser Vermarktung birgt jedoch auch Chancen.

Die Corona-Pandemie hat bisher noch keine Auswirkungen auf die Nachfrage gehabt.

(Timo Natemeyer)
Geschäftsführer