

Kommunale Siedlungs- und Entwicklungsgesellschaft Wittlage mbH (KSG)**Lagebericht
zum Jahresabschluss 2020**

Bei einer Summe von 12.549.616,33 € schließt die Bilanz mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 293.475,19 € ab. In 2019 wurde ein Jahresüberschuss von 178.720,23 € ausgewiesen.

Das Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 25.310,00 € verringert, das Umlaufvermögen um 2.081.727,94 € erhöht. Das Guthaben bei Kreditinstituten betrug am 31.12.2020 insgesamt 467.382,51 €. Das Eigenkapital am 31.12.2020 erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um den Jahresüberschuss auf 1.879.456,32 €. Die Verbindlichkeiten erhöhten sich aufgrund gestiegener Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gegenüber dem Vorjahr um 1.798.672,39 € auf 10.276.389,87 €. Innerhalb der Verbindlichkeiten erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 1.712.056,10 € auf 7.865.597,44 €.

In 2020 konnten Grundstücke in verschiedenen Baugebieten weiterveräußert werden. Ebenso wurden in verschiedenen Baugebieten Grundstücke erworben, Kaufpreiszahlungen werden zur Darlehnstilgung verwendet. Entstehende Verluste in den Abrechnungsgebieten werden von der jeweiligen Gemeinde ausgeglichen.

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, die Feuerwehrgerätehäuser Bohmte und Hunteburg sowie die Photovoltaikanlagen Ostercappeln werden jährlich mit der Gemeinde abgerechnet.

Da die Geschäftsführung der KSG auf nebenamtlicher Basis erfolgt, ist der Personalaufwand mit 9.112,20 € 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 2020 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

Das Jahr 2020 stellte wegen der weltweiten Corona-Pandemie für alle eine besondere Herausforderung dar. Einschränkungen bestimmten das alltägliche Leben. Dennoch ergibt sich für den Grundstücksmarkt daraus keine nachteilige Entwicklung. Gleichlautend dem Grundstücksmarktbericht des Landes Niedersachsen für das Jahr 2020 scheint eine weiterhin positive Entwicklung, insbesondere in ländlichen Gebieten, tragend. Eine sich andeutende Immobilien-/Grundstücksblase ist derzeit nicht erkennbar. 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.

Bad Essen, den 15. Juni 2021

(Timo Natemeyer)
Geschäftsführer