

Kommunale Siedlungs- und Entwicklungsgesellschaft Wittlage mbH (KSG)**Lagebericht
zum Jahresabschluss 2021**

Bei einer Summe von 13.087.624,26 € schließt die Bilanz mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 455.249,20 € ab. In 2020 wurde ein Jahresüberschuss von 293.475,19 € ausgewiesen.

Das Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 25.309,00 € verringert, das Umlaufvermögen um 565.063,88 € erhöht. Das Guthaben bei Kreditinstituten betrug am 31.12.2021 insgesamt 813.490,63 €. Das Eigenkapital am 31.12.2021 erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr auf 2.334.705,52 €. Die Verbindlichkeiten verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um 241.129,56 € auf 10.035.260,31 €. Innerhalb der Verbindlichkeiten verringerten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 1.435.251,26 € auf 6.430.346,18 €.

In 2021 konnten Grundstücke in verschiedenen Baugebieten weiterveräußert werden. Kaufpreiszahlungen wurden zur Darlehnstilgung verwendet. Entstehende Verluste in den Abrechnungsgebieten wurden bzw. werden von der jeweiligen Gemeinde ausgeglichen.

In der Gemeinde Bad Essen konnte in 2021 das Baugebiet „Westlich Lange Straße“, Harpenfeld, vollständig vermarktet werden.

In der Gemeinde Bohmte wurden in 2021 ein Großteil der Grundstücke im Baugebiet „Südliches Brookfeld“ in Herringhausen veräußert und Grundstücke erworben, die für die Entwicklung des Baugebietes „In der Oelinger Heide“ erforderlich waren.

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 Oberschule (vormals Haupt- und Realschule) Bad Essen und die Feuerwehrgerätehäuser Bohmte und Hunteburg werden jährlich mit der Gemeinde abgerechnet.

Da die Geschäftsführung der KSG auf nebenamtlicher Basis erfolgt, ist der Personalaufwand mit 10.800,00 € 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 2021 nicht eingetreten.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Die derzeitige Corona-Pandemie scheint sich aufgrund der neuen milderen Virusvarianten und der fortgeschrittenen Impfungen und der Durchseuchung der Bevölkerung sowie durch gesetzliche Vorgaben seit Ende März 2022 zu entspannen. Die finanziellen Folgen für das Jahr 2022 lassen sich derzeit zwar nicht abschätzen, die Auswirkungen auf die Unternehmenstätigkeit sind jedoch gering. Eine Bestandsgefährdung für die Gesellschaft besteht nicht.

Seit dem 24.02.2022 führt Russland einen Krieg gegen die Ukraine. Abgesehen von dem menschlichen Leid und den gesamtgesellschaftlichen Problemen dieses Krieges ergeben sich aus diesem Konflikt auch für die Gesellschaft mittelfristig Probleme bei den Energiekosten, bei dem Bezug von Waren und Vorprodukten, aber auch grundsätzlich aufgrund des Anstiegs der Inflation und allgemein steigender Preise. Die genauen Auswirkungen auf das Jahr 2022 können noch nicht beziffert werden.

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 Wohnraumbau führt. Die gezielte Förderung dieser Vermarktung birgt jedoch auch Chancen.

Bad Essen, den 13. Juni 2022

Natemeyer
(Geschäftsführer)