

Kommunale Siedlungs- und Entwicklungsgesellschaft Wittlage mbH (KSG)**Lagebericht
zum Jahresabschluss 2022**

Bei einer Summe von 15.656.075,50 € schließt die Bilanz mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 404.957,68 € ab. In 2021 wurde ein Jahresüberschuss von 455.249,20 € ausgewiesen. Das Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 25.309,00 € verringert, das Umlaufvermögen um 2.596.616,24 € erhöht. Das Guthaben bei Kreditinstituten betrug am 31.12.2022 insgesamt 2.243.683,75 €. Das Eigenkapital am 31.12.2022 erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr auf 2.739.663,20 €. Die Verbindlichkeiten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 1.976.197,92 € auf 12.011.458,23 €. Innerhalb der Verbindlichkeiten verringerten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 555.958,12 € auf 5.874.388,06 €.

In 2022 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 Bohmte wurden in 2022 ein Großteil der Grundstücke im Baugebiet "Südliches Brookfeld" in Herringhausen und ebenso im Baugebiet „In der Oelinger Heide“ in Stirpe-Oelingen veräußert. Aufgrund einer vertraglichen Regelung mit einem Eigentümer aus dem Jahr 2020 mussten in 2022 Grundstücke erworben werden, die für die Vermarktung des Baugebietes „In der Oelinger Heide“ erforderlich waren.

In der Gemeinde Ostercappeln wurde in 2022 die Erschließungsstraße des Baugebietes "Knolls Wiesen" endausgebaut.

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 das Feuerwehrgerätehaus Bohmte werden jährlich mit der Gemeinde abgerechnet.

Da die Geschäftsführung der KSG auf nebenamtlicher Basis erfolgt, ist der Personalaufwand mit 12.900,48 € 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 2022 nicht eingetreten.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Die derzeitige Corona-Pandemie hat sich aufgrund der neuen milderen Virusvarianten, der fortgeschrittenen Impfungen und der Durchseuchung der Bevölkerung sowie durch gesetzliche Vorgaben seit Ende März 2022 entspannt. Die finanziellen Folgen für das Jahr 2023 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 2023 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 Wohnraumbebauung führt. Die gezielte Förderung dieser Vermarktung birgt jedoch auch Chancen.

Bad Essen, den 12. Juli 2023

Timo Natemeyer
(Geschäftsführer)