

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 der BGW Bau-, Grundstücks- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH der Gemeinde Lindlar

Allgemeine wirtschaftliche Situation, Grundstücksverkäufe an Geschäfts- und Privatkunden, Vermietungen

Die Nachfrage nach Immobilien in NRW, aber auch in ganz Deutschland, war auch in 2023 sehr gut, gerade in den Großstädten fehlen Wohnungen. Insbesondere fehlt dort bezahlbarer Wohnraum. Im Oberbergischen Kreis war die Nachfrage nach Gewerbe- und Privatgrundstücken insgesamt sehr zufriedenstellend.

Die Nachfrage nach privatem Wohnraum ist regionalbezogen sehr unterschiedlich. Leerstände gibt es so gut wie keine mehr. Es ist festzustellen, dass die Nachfrage nach Wohnungen in den Städten genau so groß ist wie auf dem Land. Ebenso sieht es bei den Gewerbegrundstücken aus. Die Anfrage nach Wohnbaugrundstücken ist in Lindlar weiterhin hoch. Gebremst wird die Vermarktung jedoch durch die veränderten Zinsbedingungen auf dem Kapitalmarkt.

Allgemeine Entwicklung und Lage des Unternehmens

In den vorhandenen Mietobjekten gab es in 2023 kaum Leerstände. Einige Wohnungen/Häuser werden von der Gemeinde Lindlar für Flüchtlingsfamilien angemietet. Es wurden zwei Wohnhäuser erworben und fast ganzjährig vermietet. Aus diesem Grund sind die Umsatzerlöse im Bereich der Vermietung um rd. 145 TEUR gestiegen.

Ertragslage:

	2023		2022		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	4.725	54,1	1.813	22,2	2.912	160,6
Bestandsveränderungen	3.971	45,5	6.333	77,5	-2.362	-37,3
sonstige betriebliche Erträge	36	0,4	28	0,3	8	28,6
Betriebsleistung	8.732	100,0	8.174	100,0	558	6,8
Materialaufwand	-6.497	-74,4	-6.373	-78,0	-124	1,9
Personalaufwand	-226	-2,6	-195	-2,4	-31	15,9
Abschreibungen	-433	-5,0	-450	-5,5	17	-3,8
übrige Aufwendungen	-1.191	-13,6	-1.057	-12,9	-134	12,7
Betriebsergebnis	385	4,4	99	1,2	286	288,9
Beteiligungserträge	0	0,0	1	0,0	-1	-100,0
sonst. Zinsen und ähnliche Erträge	4	0,0	1	0,0	3	300,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-683	-7,8	-307	-3,8	-376	122,5
Finanzergebnis	-679	-7,8	-305	-3,7	-374	122,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0,0	3	0,0	-3	-100,0
Jahresergebnis	-294	-3,4	-203	-2,5	-91	44,8

Die Umsatzerlöse von 4.725 TEUR (im Vorjahr 1.813 TEUR) beinhalten Erlöse aus Mieten und Pachten von 1.735 TEUR (im Vorjahr 1.589 TEUR), aus Verkaufserlösen in Höhe von 2.302 TEUR (im Vorjahr 1 TEUR) und aus sonstigen Umsätzen in Höhe von 688 TEUR (im Vorjahr 223 TEUR). Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen durch die Verkaufserlöse aus Grundstücksverkäufen in den Neubaugebieten. Die erwartete Erhöhung der Umsatzerlöse ist somit

eingetreten. Die Umsatzrendite hat sich aufgrund der deutlichen Umsatzsteigerung auf -6,22 % verbessert.

Hauptsächlich durch den Erwerb von Grundstücken für das Neubaugebiet Altenlinder Feld sowie die Schulbaumaßnahmen für die Gemeinde Lindlar hat sich der Bestand an fertigen und unfertigen Erzeugnissen auf 20.179 TEUR erhöht. Die geplante Minderung der Bestände an Grundstücken im Vorratsvermögen ist durch oben genannten Schulbaumaßnahmen und die verzögerten Grundstücksverkäufe der Neubaugebiete nicht eingetreten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen 36 TEUR (im Vorjahr 28 TEUR). Die Position beinhaltet hauptsächlich periodenfremde Erträge aus Nebenkostenabrechnungen sowie Erstattungen für Versicherungsfälle.

Beim Materialaufwand in Höhe von 6.497 TEUR handelt es sich im Wesentlichen um Aufwendungen für die Erschließung von Neubaugebieten sowie die Schul- und Straßenbaumaßnahmen für die Gemeinde Lindlar. Die Materialaufwandsquote ist von 78,0 % auf 74,4 % gesunken. Eine geplante deutliche Senkung ist damit eingetreten.

Die Personalaufwendungen in Höhe von 226 TEUR sind gegenüber dem Vorjahr (195 TEUR) gestiegen, da ein im Mai 2022 eingestellter Mitarbeiter ganzjährig in Vollzeit im Gehaltsbezug stand.

Die Abschreibungen belaufen sich auf 433 TEUR (im Vorjahr 450 TEUR). Die Verringerung resultiert aus regulär endenden Abschreibung.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich zusammen aus:

- | | |
|--|--------------------------------|
| - Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung | 378 TEUR (im Vorjahr 293 TEUR) |
| - Instandhaltungsaufwendungen | 273 TEUR (im Vorjahr 239 TEUR) |
| - übrige Aufwendungen | 471 TEUR (im Vorjahr 457 TEUR) |

Aufgrund des gestiegenen Immobilienbestands und verstärkten energetischen Maßnahmen haben sich die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung und Instandhaltung wie geplant deutlich erhöht. Der Anstieg der übrigen Aufwendungen entfällt insbesondere auf höhere Rechtsberatungs- und Prüfungskosten.

Aus der Beteiligung an der Radio Berg GmbH & Co. KG konnten 300 EUR vereinnahmt werden.

Die Zinsaufwendungen betragen 683 TEUR (im Vorjahr 307 TEUR). Der Mehraufwand resultiert aus höheren Finanzierungsbedarfen sowie einem deutlich gestiegenen Zinsniveau. Diese deutliche Steigerung ist wie geplant eingetreten.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag entfallen auf Vorjahre. Aufgrund des negativen Jahresergebnisses fallen keine Ertragssteuern an.

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 294 TEUR . Der prognostizierte Jahresfehlbetrag lag mit 326 TEUR nur unwesentlich höher. Für den Jahresfehlbetrag hauptsächlich ursächlich sind aufgrund der derzeitigen Wirtschaftslage die fehlenden Verkaufserlöse aus den Neubaugebieten sowie die erhöhten Zinsaufwendungen. Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen war der Geschäftsverlauf insgesamt noch zufriedenstellend.

Vermögenslage:

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	82	0,2	85	0,2	-3	-3,5
Sachanlagen	21.863	48,1	19.647	53,3	2.216	11,3
Finanzanlagen	5	0,0	5	0,0	0	0,0
langfristiges Vermögen	21.950	48,3	19.737	53,6	2.213	11,2
Vorräte (kurz- bis mittelfristiges Vermögen)	20.179	44,4	16.209	44,0	3.970	24,5
Liefer- und Leistungsforderungen	32	0,1	27	0,1	5	18,5
Forderungen gegen Gesellschaftern	1.406	3,1	175	0,5	1.231	703,4
sonstige Vermögensgegenstände	118	0,3	90	0,2	28	31,1
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.725	3,8	585	1,6	1.140	194,9
Aktive RAP	5	0,0	13	0,0	-8	-61,5
Kurzfristiges Vermögen	3.286	7,2	890	2,4	2.396	269,2
Vermögen insgesamt	45.415	100,0	36.836	100,0	8.579	23,3

In 2023 wurden u. a. die neu erworbenen Grundstücke und Gebäude (rd. 815 TEUR) aktiviert sowie die Bauvorhaben Feuerwehrgerätehaus Frielingsdorf und Mehrfamilienhaus Altenlinder Feld (rd. 1.851 TEUR) fortgeführt. Den Zugängen in Höhe von 2.648 TEUR stehen Abschreibungen in Höhe von 433 TEUR gegenüber.

Hauptsächlich bedingt durch Erschließungsarbeiten in den Neubaugebieten sowie die Schul- und Straßenbaumaßnahmen für die Gemeinde Lindlar erhöhten sich die Vorräte insgesamt von 16.209 TEUR auf 20.179 TEUR.

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 1.556 TEUR sind gegenüber dem Vorjahr (292 TEUR) gestiegen. Hauptsächlich ursächlich hierfür ist der Anstieg der Forderungen gegenüber der Gemeinde Lindlar für die Schul- und Straßenbaumaßnahmen, die planmäßig in Raten beglichen werden.

Das Bankguthaben betrug zum Jahresende 1.725 TEUR. Die Entwicklung der liquiden Mittel ergibt sich aus der Kapitalflussrechnung (siehe Seite 6).

Finanzlage:

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital *	4.312	9,5	4.606	12,5	-294	-6,4
Sonderposten	13	0,0	13	0,0	0	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.501	5,5	2.716	7,4	-215	-7,9
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	2.523	5,6	1.954	5,3	569	29,1
sonstige Verbindlichkeiten	245	0,5	245	0,7	0	0,0
Langfristiges Fremdkapital	5.269	11,6	4.915	13,3	354	7,2
Rückstellungen	1.176	2,6	129	0,3	1.047	811,6
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.652	25,7	11.794	32,0	-142	-1,2
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	2.786	6,1	1.060	2,9	1.726	100,0
Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten	443	1,0	254	0,7	189	74,4
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	19.083	42,0	13.859	37,6	5.224	37,7
sonstige Verbindlichkeiten	671	1,5	192	0,5	479	249,5
Rechnungsabgrenzungsposten	10	0,0	14	0,0	-4	-28,6
Kurz- bis mittelfristiges Fremdkapital	35.821	78,9	27.302	74,0	8.519	31,2
Kapital insgesamt	45.415	100,0	36.836	100,0	8.579	23,3

*Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	50	50	0
Kapitalrücklage	1.935	1.935	0
Gewinnvortrag	2.621	2.824	-203
Jahresfehlbetrag/-überschuss	-294	-203	-91
	4.312	4.606	-294

Die Eigenkapitalquote beträgt am Bilanzstichtag 9,5 %. Der Rückgang resultiert aus dem Jahresfehlbetrag und der gestiegenen Bilanzsumme.

Die Rückstellungen beinhalten ausschließlich sonstige Rückstellungen. Der wesentliche Teil der sonstigen Rückstellungen entfällt auf die noch anfallenden Restausbaukosten, die den veräußerten Grundstücken in den Gewerbe- und Neubaugebieten zuzurechnen sind (insgesamt 1.129 TEUR). Im Einzelnen wird auf den Rückstellungsspiegel im Anhang auf Seite 5 verwiesen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten reduzierten sich im Wesentlichen aufgrund von planmäßigen Darlehenstilgungen von 14.510 TEUR auf 14.153 TEUR. Gegenüber Kreditinstituten bestehen u.a. variabel verzinsliche Verbindlichkeiten. Zur Reduktion des Zinsänderungsrisikos wurden entsprechende Zinsswaps mit den entsprechenden Kreditinstituten vereinbart. Es erfolgt eine vollständige Risikokompensation, die Kongruenz von Zinsfälligkeiten und gleicher Fristigkeitstermine ist gegeben.

Die erhaltenen Anzahlungen entfielen auf Baukosten der Schul- und Straßenbaumaßnahmen für die Gemeinde Lindlar. Die Projekte sind noch nicht abgeschlossen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind gegenüber 2022 um 189 TEUR gestiegen.

Die Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern auf 21.606 TEUR resultiert aus zusätzlichen Krediten der Gemeinde Lindlar für Bauprojekte in Höhe von insgesamt 21.475 TEUR.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten in Höhe von 285 TEUR ein Darlehen (Vorjahr 295 TEUR).

Die wirtschaftliche Lage zum Stichtag wird als zufriedenstellend eingeschätzt.

Kapitalflussrechnung

Einen Überblick über die Herkunft und über die Verwendung der finanziellen Mittel gibt die nachstehende Kapitalflussrechnung, die die Zahlungsmittelflüsse nach der indirekten Methode darstellt.

	2023	2022
	TEUR	TEUR
Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	-294	-203
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	433	450
= Cash-flow	139	247
+/- Verluste/ Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-7	1
+/- Abnahme/ Zunahme Vorräte	-3.970	-6.334
+/- Abnahme/ Zunahme Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, ARAP (sonstige Aktiva)	-1.252	-86
+/- Zunahme/ Abnahme der Rückstellungen	1.047	31
+/- Zunahme/ Abnahme der Verbindlichkeiten, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind, PRAP (sonstige Passiva)	2.277	1.135
+/- Zinsaufwand/Zinserträge	679	306
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	0	-3
-/+ Ertragsteuerzahlungen	4	-94
= Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	-1.083	-4.797
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	9	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-2.648	-1.278
+ Erhaltene Zinsen	4	1
= Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-2.635	-1.277
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Gesellschafterkrediten	6.285	7.595
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	0	0
+ Einzahlungen auf Kontokorrentkonten für Bauprojekte	156	17
+ Einzahlungen von Gesellschaftern	0	0
- Auszahlungen an Gesellschafter (Gewinnausschüttung)	0	0
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-900	-1.129
- Gezahlte Zinsen	-683	-307
= Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	4.858	6.176
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	1.140	102
+ Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	585	483
= Finanzmittelbestand am Ende der Periode	1.725	585

Der Finanzmittelbestand setzt sich zusammen aus dem Guthaben bei den Bausparverträgen (420 TEUR) sowie dem Kassenbestand auf den Girokonten (1.305 TEUR). Die Gesellschaft war zu jeder Zeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Für unsere interne Unternehmenssteuerung ziehen wir diverse Kennzahlen heran, unter anderem:

Die Umsatzrendite berechnen wir als Quotient aus Jahresergebnis und Umsatzerlösen. Sie beträgt -6,22 % (im Vorjahr -11,20 %).

Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2023 4.312 TEUR und ist im Vergleich zum Vorjahr aufgrund des Jahresfehlbetrages um 294 TEUR gesunken (2022: 4.606 TEUR).

Die Materialaufwandsquote ist mit 74,4 % (2022: 78,0 %) gegenüber dem Vorjahresniveau gesunken.

Das Jahresergebnis verschlechterte sich von -203 TEUR um 91 TEUR auf -294 TEUR.

Chancen- und Risikobericht

Das zur Durchführung von Projekten (wie Errichtung von Kindergärten, Mehrfamilienhäusern im sozialen Wohnungsbau, etc.) benötigte Kapital wird im Wesentlichen durch Bankdarlehen bzw. Darlehen der Gemeinde im Rahmen der Konzernfinanzierung zur Verfügung gestellt. Die laufenden Bankdarlehen sind durch kommunale Bürgschaften besichert.

Bezüglich der Erweiterung des Industrieparks Klause mit einem geschätzten Volumen von rd. 7,3 Mio. EUR hat die Gemeinde Lindlar der BGW in gleicher Höhe eine Bürgschaft gewährt.

Es besteht das Risiko von steigenden Zinsen, wodurch die Finanzierungskosten für die Gesellschaft und auch für die Käufer von Grundstücken steigen. Die Gesellschaft hat höhere Zinsaufwendungen, die das Jahresergebnis belasten. Derzeit können die vorhandenen Grundstücke über Herstellungskosten verkauft werden und es gibt auch noch genügend Nachfrage. Es besteht jedoch das Risiko, dass bei weiter steigenden Zinssätzen der Verkauf von Grundstücken nicht mehr rentabel sein und die Nachfrage nach Grundstücken sinken könnte.

Sofern der Verkauf von Grundstücken in den nächsten Jahren jedoch erfolgreich vorgenommen werden kann, besteht die Chance, dass sich die Ertrags- und Liquiditätsrisiken der BGW, die sich im Rahmen von solchen langfristigen Projekten grundsätzlich ergeben, verringern; mithin steigen die Ertragschancen der BGW.

Weitere Risiken bestehen aufgrund möglicher Leerstände von Immobilien. Diese werden allerdings mit attraktiven Mietverträgen und hohen Nachfragen nach Wohnraum in der Gemeinde Lindlar relativiert. Aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage beabsichtigt die BGW in den nächsten Jahren weitere Mehrfamilienhäuser zu bauen.

Es bestehen keine bestandsgefährdenden Risiken.

Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick

Die Geschäftsführung erwartet für 2024 aufgrund der Projekte wie Planung einer Wohnanlage an der „Altenlinde“ und „Altenlinder Feld“, Kindergartenbau in Frielingsdorf, Anbauten an der Grundschule Lindlar-Ost, Grundschule Schmitzhöhe und dem Neubau des Feuerwehrgerätehauses im Auftrag der Gemeinde Lindlar sowie der Entwicklung einer Gewerbefläche in Linde eine rege Tätigkeit. Der Industriepark Klaus soll um einen weiteren Bauabschnitt (V. BA) mit einer Größe von rd. 17 ha brutto erweitert werden. Des Weiteren soll ein neues Wohnquartier an der Jugendherberge/ Böhl entstehen.

Weiterhin wurde mit der Veräußerung der Neubaugebiete „Altenlinder Feld“ und „Rheinstraße“ begonnen, weshalb sich die Umsatzerlöse aus Verkäufen und die sonstigen Umsätze wesentlich erhöhen werden. Hieraus wird eine deutliche Minderung der Bestände an Grundstücken im Verratsvermögen resultieren. Der Materialaufwand und die Materialaufwandsquote werden sinken.

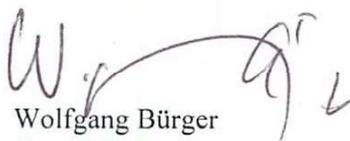
Die Finanzierung der Projekte erfolgt durch Kredite der Gemeinde Lindlar. Der oben definierte Cashflow (Jahresergebnis + Abschreibungen) wird wieder positiv ausfallen, jedoch leicht sinken.

Insgesamt wird u. a. aufgrund deutlich höherer Unterhaltungs- und Zinsaufwendungen ein geplantes negatives Jahresergebnis von ca. 323 TEUR erwartet. Das Eigenkapital wird in Höhe des geplanten Jahresfehlbetrags sinken. Die Umsatzrendite wird aufgrund der Umsatzsteigerungen entsprechend der Wirtschaftsplanung voraussichtlich bei ca. -4,32 % liegen.

Lindlar, 03.06.2024



Cordula Ahlers
Geschäftsführerin



Wolfgang Bürger
Geschäftsführer