

Lagebericht
für das Geschäftsjahr 2019 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 2019 sehr gut, gerade in den Großstädten fehlen Wohnungen. Insbesondere fehlt 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. Begünstigt wird die Nachfrage durch die guten Bedingungen auf dem Kapitalmarkt. Die Anfrage nach Wohnbaugrundstücken ist in Lindlar sehr hoch. Ebenso sieht es bei den Gewerbegrundstücken aus.

Allgemeine Entwicklung und Lage des Unternehmens

In den vorhandenen Mietobjekten gab es in 2019 kaum Leerstände. Einige Wohnungen/Häuser werden von der Gemeinde Lindlar für Flüchtlingsfamilien angemietet. Der Bau des Mehrfamilienhauses in der Corneliusstraße wurde fertiggestellt. Aus diesem Grund sind die Umsatzerlöse im Bereich der Vermietung um rd. 40 TEUR gestiegen.

Ertragslage:

Betriebsleistung	2.368	100,0	3.500	100,0	-1.132	-32,3
Materialaufwand	-691	-29,2	-1.701	-48,6	1.010	-59,4
Personalaufwand	-112	-4,7	-94	-2,7	-18	19,1
Abschreibungen	-340	-14,4	-321	-9,2	-19	5,9
sonst. betriebliche Aufwendungen	-671	-28,3	-611	-17,5	-60	9,8
Betriebsergebnis	554	23,4	773	22,1	-219	-28,3
Beteiligungserträge	103	4,3	3	0,1	100	3.333,3
sonst. Zinsen und ähnliche Erträge	1	0,0	1	0,0	0	0,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-187	-7,8	-187	-5,3	0	0,0
Finanzergebnis	-83	-3,5	-183	-5,2	100	-54,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-118	-5,0	-194	-5,5	76	-39,2
Ergebnis nach Steuern	353	14,9	396	11,3	-43	-10,9
Jahresüberschuss	353	14,9	396	11,3	-43	-10,9

Die Umsatzerlöse von 1.640 TEUR (im Vorjahr 2.074 TEUR) setzen sich zusammen in Höhe von 1.345 TEUR (im Vorjahr 1.305 TEUR) aus Mieten und Pachten, in Höhe von 159 TEUR (im Vorjahr 627 TEUR) aus Verkaufserlösen, insbesondere aus dem Verkauf eines Grundstücks aus dem Anlagevermögen und in Höhe von 136 TEUR (im Vorjahr 141 TEUR) aus sonstigen Umsatzerlösen.

Hauptsächlich bedingt durch den Anbau am Rathaus und den Neubau des Parkplatzes für die Gemeinde Lindlar, die Erschließung des Neubaugebietes Jugendherberge sowie die Erweiterung des

Industrieparks Klause V. BA hat sich der Bestand an fertigen und unfertigen Erzeugnissen auf 5.673 TEUR erhöht.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen 81 TEUR (im Vorjahr 20 TEUR). Die Position beinhaltet hauptsächlich Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Beim Materialaufwand in Höhe von 691 TEUR handelt es sich im Wesentlichen um Aufwendungen für die Erweiterung des Industrieparks Klause V. BA sowie Aufwendungen für den Anbau an das Rathaus und den Neubau des Parkplatzes für die Gemeindeverwaltung.

Die Personalaufwendungen in Höhe von 113 TEUR sind gegenüber dem Vorjahr (94 TEUR) gestiegen, da der Geschäftsführer, der seit Mai 2018 bei der BGW mbH eingestellt ist wurde, im Jahr 2019 ganzjährig tätig war. Darüber hinaus wurden 3 weitere Aushilfen eingestellt.

Die Abschreibungen belaufen sich auf 340 TEUR (im Vorjahr 321 TEUR). Die Erhöhung resultiert aus der Aktivierung der neuen Miethäuser.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich zusammen aus:

- Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung 279 TEUR (im Vorjahr 263 TEUR)
- Instandhaltungsaufwendungen 171 TEUR (im Vorjahr 157 TEUR)
- sonstige betriebliche Aufwendungen 221 TEUR (im Vorjahr 191 TEUR)

Aus der Beteiligung an der Radio Berg GmbH & Co. KG sowie der WAS GmbH konnten 103 TEUR (im Vorjahr 3 TEUR) vereinnahmt werden.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge betragen 1 TEUR (im Vorjahr 1 TEUR). Die Zinsaufwendungen betragen wie im Vorjahr 187 TEUR.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag fallen in Höhe von 118 TEUR an. Für das Veranlagungsjahr 2019 werden 62 TEUR auf Körperschaftssteuer/ Solidaritätszuschlag und 63 TEUR auf die Gewerbesteuer entfallen.

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 353 TEUR ab. Der prognostizierte Jahresüberschuss in Höhe von 187 TEUR konnte damit deutlich übertroffen werden.

Vermögenslage:

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	93	0,4	96	0,5	-3	-3,1
Sachanlagen	15.426	70,3	14.260	71,8	1.166	8,2
Finanzanlagen	55	0,3	55	0,3	0	0,0
langfristiges Vermögen	15.574	70,9	14.411	72,6	1.163	8,1
Vorräte (kurz- bis mittelfristiges Vermögen)	5.673	25,8	5.026	25,3	647	12,9
Liefer- und Leistungsforderungen	9	0,0	10	0,1	-1	-10,0
Forderungen gegenüber Gesellschaftern	255	1,2	54	0,3	201	372,2
sonstige Vermögensgegenstände	63	0,3	5	0,0	58	1.160,0
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	368	1,7	344	1,7	24	7,0
Aktive RAP	9	0,0	8	0,0	1	12,5
Kurzfristiges Vermögen	704	3,3	421	2,1	283	67,2
Vermögen insgesamt	21.951	100,0	19.858	100,0	2.093	10,5

In 2019 wurde u.a. mit dem Bauvorhaben Mehrfamilienhaus Am Dimberg (rd. 482 TEUR) begonnen und das Bauvorhaben Mehrfamilienhaus Corneliusstraße abgeschlossen. Den Zugängen in Höhe von 1.547 TEUR stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 340 TEUR und Anlagenabgänge in Höhe von 44 TEUR gegenüber.

Hauptsächlich bedingt durch den Anbau an das Rathaus und den Neubau des Parkplatzes für die Gemeindeverwaltung sowie die Erschließung des Neubaugebietes an der Jugendherberge erhöhten sich die Vorräte insgesamt von 5.026 TEUR auf 5.673 TEUR.

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände erhöhten sich von 69 TEUR auf 327 TEUR. Dies resultiert im Wesentlichen aus den Forderungen gegen Gesellschafter, insbesondere für die Kostenerstattung Anbau Rathaus.

Das Bankguthaben betrug zum Jahresende 368 TEUR. Die Entwicklung der liquiden Mittel ergibt sich aus der Kapitalflussrechnung (siehe Seite 5).

Finanzlage:

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	4.815	21,9	4.462	22,5	353	7,9
Sonderposten	13	0,1	13	0,1	0	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.514	25,1	7.366	37,1	-1.852	-25,1
sonstige Verbindlichkeiten	275	1,3	285	1,4	-10	-3,5
Langfristiges Fremdkapital	5.789	26,4	7.651	38,4	-1.862	-24,3
Rückstellungen	136	0,6	634	3,1	-498	-78,5
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.539	34,3	3.910	19,7	3.629	92,8
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.819	8,3	1.546	7,8	273	17,7
Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten	1.541	7,0	1.380	7,0	161	11,7
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	129	0,6	151	0,8	-22	-14,6
sonstige Verbindlichkeiten	153	0,7	102	0,5	51	50,0
Rechnungsabgrenzungsposten	17	0,1	9	0,1	8	88,9
Kurz- bis mittelfristiges Fremdkapital	11.334	51,6	7.732	38,9	3.602	46,6
Kapital insgesamt	21.951	100,0	19.858	100,0	2.093	10,5

Aufgrund des Jahresüberschusses erhöhte sich das Eigenkapital von 4.462 TEUR auf 4.815 TEUR in 2019. Die Eigenkapitalquote beträgt am Bilanzstichtag 21,9 %.

Die Rückstellungen beinhalten sonstige Rückstellungen in Höhe von 136 TEUR. Der wesentliche Teil der Rückstellungen entfällt auf die noch anfallenden Restausbaukosten, die den veräußerten Grundstücken in dem Industriegebiet zuzurechnen sind (insgesamt 71 TEUR). Im Einzelnen wird auf den Rückstellungsspiegel im Anhang auf Seite 5 verwiesen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich von 11.276 TEUR auf 13.053 TEUR. Es wurde ein neues Darlehen aufgenommen. 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 entfallen auf bereits angefallene Baukosten zum Anbau am Rathaus sowie den Neubau des Parkplatzes am Rathaus für die Gemeinde Lindlar. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind gegenüber 2018 um 161 TEUR gestiegen. Im Wesentlichen beinhalten sie Verbindlichkeiten für den Grunderwerb Erweiterung IPK.

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.

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	353	396
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	340	321
- Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen	0	0
= Cash-flow	693	717
+ Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens/Gewinne	44	2
+/- Abnahme/ Zunahme Vorräte	-647	-1.407
+/- Abnahme/ Zunahme Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, ARAP (sonstige Aktiva)	-260	188
+/- Zunahme/ Abnahme der Rückstellungen	-498	-79
+/- Zunahme/ Abnahme der Verbindlichkeiten, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind, PRAP (sonstige Passiva)	461	990
= Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	-207	411
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-1.547	-1.456
= Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-1.547	-1.456
+ Einzahlungen in den Sonderposten	0	0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	1.350	1.498
+ Einzahlungen auf das laufende Kontokorrentkto. bei Kreditinstituten	913	81
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-485	-491
= Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	1.778	1.088
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	24	43
+ Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	344	301
= Finanzmittelbestand am Ende der Periode	368	344

Der Finanzmittelbestand setzt sich zusammen aus dem Guthaben bei den Bausparverträgen (341 TEUR) sowie dem Kassenbestand auf dem Girokonto (27 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 Umsatzrentabilität und den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit. Die Umsatzrendite berechnen wir als Quotient aus Jahresergebnis und Umsatzerlösen, den Cashflow aus der Summe des Jahresergebnisses, der Abschreibungen und Veränderungen von Aktiva und Passiva, die nicht den Finanzierungstätigkeiten zuzuordnen sind.

Die Umsatzrentabilität steigt von 19,1 % um 2,4 % auf 21,5 %.

Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2019 4.815 TEUR und ist im Vergleich zum Vorjahr um 353 TEUR gestiegen (2018: 4.462 TEUR).

Die Materialaufwandsquote ist mit 29,2 % (2018: 48,6 %) deutlich gegenüber dem Vorjahresniveau gesunken. Dem gegenüber steht die gestiegene Personalaufwandsquote von 4,8 % (2018: 2,7 %).

Das Finanzergebnis verbessert sich aufgrund der Beteiligungserträge der WAS GmbH mit -83 TEUR um 100 TEUR gegenüber dem Vorjahr. Das Jahresergebnis verringert sich von 396 TEUR um 43 TEUR auf 353 TEUR.

Nicht-Finanzielle Leistungsindikatoren

Als Bau- und Grundstücksgesellschaft erschließt die BGW mbH neue Bau- und Gewerbegebiete. Wo solche Gebiete neu entstehen, müssen gem. § 15 Bundesnaturschutzgesetz für die „weggenommenen“ Flächen an anderer Stelle, aber möglichst in der Nähe, Ausgleichsflächen angelegt werden. Als ausgeglichen gilt, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Die BGW GmbH hat entsprechende Wiesen als Ausgleichsflächen gekauft und lässt diese von Dritten bewirtschaften.

Chancen- und Risikobericht

Das zur Durchführung von Projekten (wie Errichtung von Kindergärten, Mehrfamilienhäusern im sozialen Wohnungsbau, etc.) benötigte Kapital wird im Wesentlichen durch Bankdarlehen 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. Im VI. BA konnten in 2015 die letzten Grundstücke veräußert werden. Der Endausbau wurde in 2020 fertig gestellt. In 2020 müssen noch geringe Ausgleichsmaßnahmen angepflanzt, bzw. ergänzt werden.

Sofern der Verkauf von Grundstücken in den nächsten Jahren weiterhin so erfolgreich verläuft, verringern sich die Ertrags- und Liquiditätsrisiken der BGW, die sich im Rahmen von solchen langfristigen Projekten grundsätzlich ergeben, erheblich; mithin steigen die Ertragschancen der BGW. Hier insbesondere durch das Neubaugebiet an der Jugendherberge.

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. Des Weiteren soll ein Neubaugebiet mit 70 Grundstücken an der Jugendherberge entstehen.

Es bestehen keine bestandsgefährdenden Risiken.

Seit Ende 2019 haben sich Menschen weltweit mit dem neuartigen Coronavirus Sars-CoV-2 infiziert, welches die Lungenerkrankung Covid-19 auslöst. Aufgrund der Pandemie bzw. der zu ihrer Eindämmung getroffenen Maßnahmen sind im März 2020 das gesellschaftliche Leben und die Tätigkeit in etlichen Wirtschaftszweigen bundesweit nahezu zum Erliegen gekommen. Bezüglich der weiterführenden Risikoeinschätzung aus dieser Krise wird auf den Anhang verwiesen.

Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick

Die Geschäftsführung erwartet für 2020 aufgrund der Neubauprojekte wie Planung einer Wohnanlage an der „Altenlinde“, Kindergartenbauten in Linde und an der Jugendherberge, Anbauten an der Grundschule Lindlar Ost, Grundschule Schmitzhöhe, am Gymnasium und dem Neubau des Feuerwehrgerätehauses im Auftrag der Gemeinde Lindlar sowie Fertigstellung der zwei Wohnhäuser „Am Dimberg“ in Frielingsdorf eine rege Tätigkeit.

Der Industriepark Klause soll um einen weiteren Bauabschnitt (V. BA) mit einer Größe von rd. 28 ha brutto 2020/2021 erweitert werden.

Des Weiteren soll ein neues Baugebiet an der Jugendherberge/ Böhl mit rd. 70 Wohnbaugrundstücken entstehen.

Für beide Maßnahmen wurde der Beschluss zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes und eines Bebauungsplanes durch den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Lindlar getroffen.

Durch die neue Immobilie (Mehrfamilienhaus Am Dimberg) werden bei den Umsatzerlösen aus Miet- und Pachteinnahmen für 2020 Erhöhungen erwartet.

Der im Wirtschaftsplan 2020 ausgewiesene Jahresüberschuss in Höhe von 121 TEUR wird voraussichtlich erreicht.

Forschung und Entwicklung

Es gibt keinen Bereich für Forschung und Entwicklung.

Zweigniederlassungen

Die BGW Bau- und Grundstücks- und Wirtschaftsförderungs mbH unterhält keine Zweigniederlassungen.

Sicherungsgeschäfte in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Am Bilanzstichtag besteht ein derivatives Finanzinstrument in Form eines Zinsswaps, das zur Risikoreduzierung eines Darlehens eingesetzt wurde. Das Nominalvolumen des Zinsswaps beträgt am Bilanzstichtag 1.190.000,00 EUR. Der Marktwert ist negativ und beträgt am Bilanzstichtag 251.619,46 EUR. Der Marktwert wurde durch das Kreditinstitut nach der Barwertmethode ermittelt. Zwischen dem Darlehen in Höhe von 1.190.000,00 EUR und dem Zinsswap besteht Konnexität, so dass eine Bewertungseinheit gebildet wurde.

Lindlar, 28. Mai 2020

Cordula Ahlers
Geschäftsführerin

Werner Hütt
Geschäftsführer

Wolfgang Bürger
Geschäftsführer