

Lagebericht
für das Geschäftsjahr 2014 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 blieb auch in 2014 stabil. Im Oberbergischen Kreis war die Nachfrage nach Gewerbe- und Privatgrundstücken insgesamt zufriedenstellend.

Die Nachfrage nach privatem Wohnraum ist regionalbezogen sehr unterschiedlich. Leerstände gibt es überwiegend nur in größeren Wohnanlagen. Es ist festzustellen, dass die Nachfrage nach Wohnungen in den Städten größer ist als auf dem Lande. Begünstigt wird die Nachfrage durch die guten Bedingungen auf dem Kapitalmarkt.

Allgemeine Entwicklung und Lage des Unternehmens

Im Neubaugebiet Frielingsdorf 34C wurden alle Grundstücke verkauft. Auch im Industriegebiet Klause (IPK) konnten weitere Grundstücke veräußert werden.

In den Mietobjekten gab es in 2014 kaum Leerstände. Daher sind die Umsatzerlöse im Bereich der Vermietung nahezu gleich zum Vorjahr.

Ertragslage:

	2014		2013		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	2.145	76,7	1.936	152,1	209	10,8
Bestandsveränderungen	563	20,1	-676	-53,1	1.239	-183,3
Sonstige betriebliche Erträge	89	3,2	13	1,0	76	584,6
Betriebsleistung	2.797	100,0	1.273	100,0	1.524	119,7
Materialaufwand	-1.551	-55,5	-112	-8,8	-1.439	1.284,8
Personalaufwand	-55	-2,0	-58	-4,6	3	-5,2
Abschreibungen	-180	-6,4	-182	-14,3	2	-1,1
Sonst. betriebliche Aufwendungen	-505	-18,1	-396	-31,1	-109	27,5
Betriebsergebnis	506	18,1	525	41,2	-19	-3,6
Beteiligungserträge	5	0,2	5	0,4	0	0,0
Sonst. Zinsen und ähnliche Erträge	10	0,4	23	1,8	-13	-56,5
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-151	-5,4	-168	-13,2	17	-10,1
Finanzergebnis	-136	-4,9	-140	-11,0	4	-2,9
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	370	13,2	385	30,2	-15	-3,9
Ertragssteuern	-120	-4,3	-119	-9,3	-1	0,8
Jahresüberschuss	250	8,9	266	20,9	-16	-6,0

Die Umsatzerlöse von 2.145 TEUR setzen sich zusammen in Höhe von 818 TEUR (im Vorjahr 823 TEUR) aus Mieten und Pachten, in Höhe von 1.225 TEUR (im Vorjahr 1.036 TEUR) aus Verkaufserlösen aus dem Neubaugebiet Frielingsdorf sowie dem Gewerbegebiet Industriepark Klause und in Höhe von 102 TEUR (im Vorjahr 77 TEUR) aus sonstigen Umsatzerlösen.

Bedingt durch den Beginn mit der Erschließung der Neubaugebiete Lindlar an der Jugendherberge, Am Brunnenberg sowie Schmitzhöhe hat sich der Bestand an fertigen und unfertigen Erzeugnissen auf 1.749 TEUR erhöht.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen 89 TEUR (im Vorjahr 13 TEUR). Die Erhöhung ist hauptsächlich durch die hohen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in 2014 begründet.

Beim Materialaufwand in Höhe von 1.551 TEUR handelt es sich im Wesentlichen um die Aufwendungen für die in 2014 veräußerten Grundstücke in Frielingsdorf 34C einschließlich der noch anfallenden Erschließungskosten (rd. 668 TEUR). Darüber hinaus sind darin die über die Bestandserhöhung aktivierten Aufwendungen für die Neubaugebiete Lindlar Am Brunnenberg (rd. 721 TEUR) und an der Jugendherberge (102 TEUR) enthalten.

Die Personalaufwendungen in Höhe von 55 TEUR sind gegenüber dem Vorjahr (58 TEUR) geringfügig gesunken, da ein Geschäftsführergehalt weggefallen ist.

Die Abschreibungen belaufen sich auf 180 TEUR (im Vorjahr 182 TEUR).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich zusammen aus:

- | | |
|--|--------------------------------|
| - Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung | 139 TEUR (im Vorjahr 141 TEUR) |
| - Instandhaltungsaufwendungen | 193 TEUR (im Vorjahr 132 TEUR) |
| - sonstige betriebliche Aufwendungen | 173 TEUR (im Vorjahr 123 TEUR) |

Aus der Beteiligung an der Firma Radio Berg konnten 5 TEUR (im Vorjahr 5 TEUR) vereinnahmt werden.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge betragen 10 TEUR (im Vorjahr 23 TEUR). Die Zinsaufwendungen betragen 151 TEUR (im Vorjahr 168 TEUR). Die Abnahme des Zinsaufwands resultiert aus den hohen Tilgungsleistungen in 2014.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag fallen in Höhe von 120 TEUR an, wovon 61 TEUR auf Körperschaftsteuer/Solidaritätszuschlag und 59 TEUR auf die Gewerbesteuer entfallen. Aufgrund der Abweichung von Handelsbilanz und Steuerbilanz besteht am Bilanzstichtag ein latenter Steueranspruch von rd. 19 TEUR. Das Wahlrecht, diesen Anspruch zu aktivieren, wurde nicht ausgeübt.

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 250 TEUR ab. Der prognostizierte Jahresüberschuss in Höhe von 530 TEUR wurde nicht erreicht, da die beabsichtigte Veräußerung der Grundstücke im Neubaugebiet Am Brunnenberg auf 2015 verschoben werden musste, da das Amtsgericht in Wipperfürth die Vormerkung nicht rechtzeitig eingetragen hat. Die Realisierung von Grundstückverkäufen lässt sich nicht immer plangemäß umsetzen.

Vermögenslage:

	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Immaterielle Werte	106	1,1	109	1,2	-3	-2,8
Sachanlagen	7.247	77,9	6.979	74,5	268	3,8
Finanzanlagen	55	0,6	55	0,6	0	0,0
langfristiges Vermögen	7.408	79,6	7.143	76,3	265	3,7
<hr/>						
Vorräte (kurz- bis mittelfristiges Vermögen)	1.749	18,8	1.187	12,7	562	47,3
<hr/>						
Liefer- und Leistungsforderungen	16	0,2	765	8,2	-749	-97,9
Forderungen gegenüber Gesellschaftern	29	0,3	29	0,3	0	0
Forderungen an Beteiligungsunternehmen	5	0,0	4	0,0	1	25,0
Sonstige Vermögensgegenstände	59	0,6	106	1,1	-47	-44,3
Liquide Mittel	29	0,3	131	1,4	-102	-77,9
Aktive RAP	14	0,2	0	0,0	14	-
Kurzfristiges Vermögen	152	1,6	1.035	11,0	-883	-85,3
<hr/>						
Vermögen insgesamt	9.309	99,9	9.365	100,0	-56	-0,6

In 2014 wurden 357 TEUR in das Geschäftsgrundstück Kölner Straße, in das Bauvorhaben Seniorengerechtes Wohnen in der Pollerhofstraße 22 TEUR investiert. Des Weiteren wurde mit den Bauvorhaben Doppelhaus Buchenweg (8 TEUR) begonnen sowie an einem Mietshaus die bestehende Garage abgerissen und mit dem Neubau einer neuen Garage begonnen (46 TEUR). Insgesamt betragen die Investitionen im Geschäftsjahr 455 TEUR. Den Zugängen stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 180 TEUR gegenüber.

Hauptsächlich bedingt durch die Erschließung der Neubaugebiete Lindlar Am Brunnenberg und Lindlar an der Jugendherberge erhöhten sich die Vorräte insgesamt von 1.187 TEUR auf 1.749 TEUR.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände verringerten sich von 904 TEUR auf 109 TEUR. Dies resultiert im Wesentlichen daraus, dass eine gestundete Kaufpreiszahlung (Restbetrag 722 TEUR) in 2014 komplett beglichen wurde.

Das Bankguthaben betrug zum Jahresende 29 TEUR. Die Entwicklung der liquiden Mittel ergibt sich aus der Kapitalflussrechnung (siehe unten).

Finanzlage:

	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	3.034	32,6	2.784	29,7	250	9,0
Sonderposten	13	0,1	0	0,0	13	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.351	36,0	3.601	38,5	-250	-6,9
Sonstige Verbindlichkeiten	335	3,6	345	3,7	-10	-2,9
Langfristiges Fremdkapital	3.686	39,6	3.946	42,1	-260	-6,6
Rückstellungen	664	7,1	635	6,8	29	4,6
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.483	15,9	1.605	17,1	-122	-7,6
Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten	353	3,8	231	2,5	122	52,8
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	4	0,0	92	1,0	-88	-95,7
Sonstige Verbindlichkeiten	72	0,8	72	0,8	0	0,0
Kurz- bis mittelfristiges Fremdkapital	2.576	27,7	2.635	28,1	-59	-2,2
Kapital insgesamt	9.309	100,0	9.365	100,0	-56	-0,6

Aufgrund des Jahresüberschusses erhöhte sich das Eigenkapital von 2.784 TEUR auf 3.034 TEUR in 2014. Die Eigenkapitalquote beträgt somit am Bilanzstichtag 32,6 %.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verringerten sich von 5.206 TEUR auf 4.834 TEUR. Es wurden keine neuen Darlehen aufgenommen. Gegenüber Kreditinstituten bestehen 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 Rückstellungen beinhalten sonstige Rückstellungen in Höhe von 664 TEUR. Der wesentliche Teil der Rückstellungen entfällt auf die noch anfallenden Restausbaukosten, die den veräußerten Grundstücken in den Baugebieten zuzurechnen sind (insgesamt 650 TEUR). Im Einzelnen wird auf den Rückstellungsspiegel im Anhang verwiesen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind gegenüber 2013 gestiegen. Im Wesentlichen beinhalten sie Verbindlichkeiten aus dem Grunderwerb im IPK VI. Bauabschnitt, die seitens der Verkäufer teilweise gestundet wurden. Hierauf wurden in 2014 entsprechend den von der BGW erzielten Veräußerungserlösen aus Grundstücksverkäufen anteilige Tilgungsleistungen erbracht. Hinzu kommen die Rechnungen für bereits erbrachte Leistungen für die Bauvorhaben Kölner Straße, Pollerhofstraße und die Neubaugebiete.

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.

	2014	2013
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	250	266
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	180	182
= Cash-flow	430	448
+ Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	10	0
+/- Abnahme/ Zunahme Vorräte	-562	275
+/- Abnahme/ Zunahme Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	781	-45
+/- Zunahme/ Abnahme der Rückstellungen	29	-70
+/- Zunahme/ Abnahme der Verbindlichkeiten, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	35	-141
= Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	723	467
+ Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-455	-13
= Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-455	-13
+ Einzahlungen in den Sonderposten	13	0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	14	0
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-614	-613
= Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-587	-613
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-319	-159
+ Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	131	290
= Finanzmittelbestand am Ende der Periode	-188	131

Der Finanzmittelbestand setzt sich zusammen aus dem Bankguthaben bei der Kreissparkasse (29 TEUR) und dem Sollbestand bei dem Girokonto bei der Volksbank (-217 TEUR).

Die Gesellschaft war zu jeder Zeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

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 Industriepark Klause VI. BA mit einem Volumen von rd. 7,3 Mio. € hat die Gemeinde Lindlar der BGW mbH in gleicher Höhe eine Bürgschaft gewährt. Davon wurden zum Stichtag 31.12.2014 nur noch rd. 220 TEUR in Anspruch genommen. Im VI. BA konnten in 2015 die letzten Grundstücke veräußert werden.

Sofern der Verkauf der Grundstücke in den nächsten Jahren weiterhin so erfolgreich verläuft, verringern sich die Ertrags- und Liquiditätsrisiken der BGW mbH und der Gemeinde Lindlar, die sich Rahmen von solchen langfristigen Projekten grundsätzlich ergeben, erheblich; mithin steigen die Ertragschancen der BGW.

Weitere Risiken bestehen aufgrund möglichen Leerstände von Immobilien. Diese werden allerdings mit attraktiven Mietverträgen und hohen Nachfragen nach Wohnraum in der Gemeinde Lindlar relativiert.

Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick

Die Geschäftsführung erwartet für 2015 wieder ein sehr reges Geschäftsjahr im Hinblick auf die Baumaßnahmen und die daraus folgenden Verkäufe im Bereich der Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Die Wohnbaugrundstücke Am Brunnenberg wurden in 2015 alle verkauft. Das Neubaugebiet Schmitzhöhe mit 19 Grundstücken wird in 2015 erschlossen. Die Grundstücke können dann in 2016 verkauft werden. 10 Reservierungen liegen heute bereits vor.

Wesentliche Änderungen bei den Umsatzerlösen aus Miet- und Pachteinahmen werden dagegen nicht erwartet.

Im Industriepark Klause, VI. Bauabschnitt, wurden bisher insgesamt 165.687 m² veräußert. Die noch zum Verkauf zur Verfügung stehende Restfläche am 31.12.2014 von 20.148 m² wurde in 2015 komplett veräußert.

Der im Wirtschaftsplan 2015 ausgewiesene Jahresüberschuss von 490 TEUR wird voraussichtlich höher ausfallen.

Besondere Ereignisse nach dem Bilanzstichtag:

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Ablauf des Geschäftsjahres 2014 nicht eingetreten.

Lindlar, im August 2015

Dr. Georg Ludwig
Geschäftsführer

Werner Hütt
Geschäftsführer