

Bilanz zum 31. Dezember 2013

der
Leopoldshöher Immobilien- und Liegenschaftsverwaltung (LIL)

	Stand		Stand	
Aktivseite	€	T€	€	T€
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
A. Anlagevermögen				
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>				
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	0	1.400.000,00	1.400
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	674.363,46	690		
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.506.188,86	1.420		
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.235,00	11	206.313,00	134
	2.188.787,32	2.121	2.376.990,00	2.316
B. Umlaufvermögen				
I. <u>Vorräte</u>				
unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	2.552.625,56	3.207		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	198.148,33	9	1.303.111,59	1.523
2. Forderungen an die Gemeinde Leopoldshöhe	917,93	9	1.240.750,16	1.453
3. sonstige Vermögensgegenstände	89,27	1	87.582,75	85
	199.155,53	19	160.195,07	131
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten				
	421.017,26	601	0,00	0
	3.172.798,35	3.827	2.793.859,35	3.195
	5.361.585,67	5.948	5.361.585,67	5.948

Gewinn- und Verlustrechnung
Leopoldshöher Immobilien- und Liegenschaftsverwaltung (LIL)
für die Zeit vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2013

	<u>2 0 1 3</u>	<u>2012</u>
	<u>€</u>	<u>T€</u>
1. Umsatzerlöse	1.303.590,15	1.907
2. Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	-982.270,88	-872
3. sonstige betriebliche Erträge	7.140,88	0
Gesamtleistung	<u>328.460,15</u>	<u>1.035</u>
4. Materialaufwand:		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-58.902,72	-65
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-18.653,00	-18
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	-134.933,37	-753
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	16.970,65	24
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-41.832,82	-71
9. Jahresüberschuss	<u>91.108,89</u>	<u>152</u>
10. Vortrag aus dem Vorjahr	133.886,38	33
11. Ausschüttung an Kernhaushalt	-30.000,00	-55
12. Veränderung der zweckgebundenen Rücklage	11.317,73	4
13. Bilanzgewinn	<u>206.313,00</u>	<u>134</u>

Lagebericht

der Leopoldshöher Immobilien- und Liegenschaftsverwaltung

für das Wirtschaftsjahr 2013

1. **Vorbemerkungen**
2. **Allgemeines**
3. **Geschäftsverlauf und Lage der "Eigenbetriebsähnlichen Einrichtung"**
 - 3.1. Umsetzung der Ziele
 - 3.1.1. Verwaltung und Bewirtschaftung der gemeindlichen Wohngebäude und der gemischt genutzten Gebäude
 - 3.1.2. An- und Verkauf von Grundstücken
 - 3.1.3. Durchführung von Erschließungsmaßnahmen
 - 3.2. Finanzen
 - 3.2.1. Entwicklung der Darlehnsaufnahme
 - 3.2.2. Entwicklung der Zinsen / Tilgung
 - 3.2.3. Jahresergebnis
 - 3.2.4. Eigenkapitalquote
4. **Personaleinsatz**
5. **Umweltbelange**
6. **Risikomanagement**
7. **Voraussichtliche Entwicklung der "LIL"**
8. **Nachtragsbericht**

1. Vorbemerkungen

Nach § 25 der Eigenbetriebsverordnung in der derzeit geltenden Fassung ist gleichzeitig mit dem Jahresabschluss ein Lagebericht aufzustellen. Hierin sind entsprechend § 289 des Handelsgesetzbuches mindestens der Geschäftsverlauf und die Lage des Eigenbetriebs so darzustellen, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird. Darüber hinaus ist auch auf die Risiken der künftigen Entwicklung einzugehen.

2. Allgemeines

Die erfolgreiche Vermarktung von Baugrundstücken konnte im Berichtszeitraum wiederum fortgesetzt werden. Im Baugebiet „Waldstraße“ sind bis auf ein Grundstück alle verkauft und mit den Vorbereitungen zum Endausbau des Heinrich-Lübke-Weges wurde begonnen. Im Baugebiet „Parkstraße“ wurde die Erschließung der Grundstücke gesichert und mit dem Verkauf der Grundstücke begonnen.

Für die nächsten Baugebiete („Bachstraße“ und „Grabbestraße“) wurden in Umsetzung der Beschlüsse des Betriebsausschusses Flächen angekauft, damit der weiterhin starken Nachfrage nach Baugrundstücken in Leopoldshöhe Rechnung getragen werden kann.

Durch die Bereitstellung eines Grundstückes im Rahmen eines Erbbaurechts für den AWO Immobilien Service zur Errichtung einer Kindertagesstätte kann die LIL dazu beitragen, dass die Attraktivität Leopoldshöhes als Wohnort für junge Familien weiterhin erhalten bleibt.

3. Geschäftsverlauf und Lage der "Eigenbetriebsähnlichen Einrichtung"

3.1. Umsetzung der Ziele

3.1.1. Verwaltung und Bewirtschaftung der gemeindlichen Wohngebäude und der gemischt genutzten Gebäude

Unverändert wurden von der LIL im Berichtszeitraum insgesamt sechs Objekte mit 10 Wohnungen, einer gewerblichen Einheit (Cafe-Orange) und einer sonstigen Einheit (DRK-Räume) verwaltet. Zum Ende des Jahres wurden zwei Wohnungen frei, von denen eine bei Fertigstellung dieses Berichts wieder vermietet

ist. Eine Wohnung am Schuckenteichweg wird derzeit umfassend renoviert. Danach erfolgt die weitere Vermietung.

3.1.2. An- und Verkauf / Übernahme von Grundstücken

Ankäufe

Im Berichtszeitraum wurden folgende Ankäufe getätigt:

- Baugebiet „Parkstraße: In Umsetzung der Richtlinien zur Bereitstellung von preiswertem Wohnbauland im Bereich der Gemeinde Leopoldshöhe wurde 1 Grundstück angekauft.
- Baugebiet „Bachstraße“: Entsprechend dem Beschluss des Betriebsausschusses wurde ein Teil der zur Vermarktung vorgesehenen Flächen in der Verlängerung der Bachstraße erworben. Eine Fortsetzung der Grundstücksankäufe erfolgt im nächsten Wirtschaftsjahr.
- Baugebiet „Grabbestraße“: Auch in diesem Baugebiet wurde mit dem Ankauf der vorgesehenen Flächen begonnen. Die Übernahme der restlichen Flächen erfolgt in 2014.

Erbbaurecht

Die LIL hat dem AWO Immobilien Service eine Fläche an der Schötmarschen Straße im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages zur Errichtung einer Kindertagesstätte überlassen.

Verkäufe

Im Baugebiet „Waldstraße“ wurden 13 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 7.706 qm und im Baugebiet „Parkstraße“ 5 Grundstücke mit einer Fläche von 2.675 qm verkauft.

Im Baugebiet „Am Pläßgraben“ wurde ein Vertrag über 2 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von insgesamt 1.212 qm geschlossen.

3.1.3. Durchführung von Erschließungsmaßnahmen

Im Berichtszeitraum wurde die Erschließung der Grundstücke an der Parkstraße gesichert. Die Arbeiten sind Ende 2013 weitestgehend abgeschlossen. Darüber hinaus wurde mit den Vorbereitungen zum Endausbau des Heinrich-Lübke-Weges begonnen. Der tatsächliche Ausbau ist für 2014 vorgesehen. Die Erschließung der Grundstücke an der Bachstraße wird durch entsprechende

Grunderwerbsverhandlungen mit betroffenen Grundstückseigentümern ebenfalls vorbereitet.

3.2. Finanzen

3.2.1. Entwicklung der Darlehnsaufnahme

Die vorhandenen Darlehensverbindlichkeiten zum 1.1.2013 betragen 1.521.866,79 €. Auf die im Wirtschaftsplan vorgesehene Kreditaufnahme in Höhe von 300.000 € konnte verzichtet werden, da die vorhandene Liquidität für den getätigten Grunderwerb ausreichend war.

Zum 31.12.2013 bestanden noch Verbindlichkeiten für Darlehen in Höhe von insgesamt 1.303.111,59 €.

3.2.2. Entwicklung der Zinsen / Tilgung

2013 wurden Tilgungen in Höhe von 218.755,20 € vorgenommen. Zum Jahresanfang wurden die Konditionen für einen Kredit mit einem Zinssatz von 1,88 % für 5 Jahre mittelfristig festgelegt. Zum 31.12.2013 konnten für einen weiteren Kredit die Konditionen deutlich verbessert werden. Der vereinbarte Zinssatz sank von 3,54 % auf 1,09 %.

Die Zinsbelastung betrug 2013 insgesamt 41.832,82 €. Damit ist sie im Vergleich zum Vorjahr um ca. T€ 30 gesunken.

3.2.3. Jahresergebnis

Für das Wirtschaftsjahr 2013 konnte ein Jahresüberschuss in Höhe von 91.108,89 € erzielt werden. Bei den Veranschlagungen im Wirtschaftsplan ging die Betriebsleitung noch davon aus, dass ein in etwa ausgeglichenes Ergebnis erzielt würde. Allerdings prognostizierte die Betriebsleitung bereits in dem Zwischenbericht zum 2. Quartal nach dem Fortschreiben der Zahlen bezüglich des Baugebietes „Parkstraße“, dass das Ergebnis für 2013 mit ca. 103.000 € deutlich besser ausfallen würde, als ursprünglich angenommen. Die im Wirtschaftsplan kalkulierten Umsatzerlöse mit 1,32 Mio. € wurden bis auf ca. 19 T€ erreicht. Gleiches gilt für die übrigen Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung. Die Differenz im Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus den geringeren Bestandsverän-

derungen im Bereich der Vermarktungskosten, da die Entsorgung der Altlast auf dem ehemaligen Sportplatz in Asemissen ca. 100.000 € günstiger wurde, als im Wirtschaftsplan für 2013 veranschlagt. Die genauen Kosten haben sich erst bei den Ausschreibungen im Frühjahr 2013 herausgestellt.

3.2.4. Eigenkapitalquote

Die bilanzielle Eigenkapitalquote beträgt zum 31.12.2013 42,6 % und ist damit im Vergleich zum Vorjahr aufgrund des geringeren Darlehensbestandes um mehr als 2 % gestiegen.

4. Personaleinsatz

Die Situation stellte sich 2013 wie folgt dar:

Kaufm. Betriebsleiter: Fachbereichsleiter I (5 %)

Techn. Betriebsleiter: Fachbereichsleiter III (5 %)

Beschäftigte: 1 Beamtin (A 11 zu 100 %), 1 Angestellte (Entgeltgruppe 11 zu 25 %), 1 Angestellte (Entgeltgruppe 9 zu 10 %), 1 Angestellte (Entgeltgruppe 6 zu 10 %)

5. Umweltbelange

Die Förderung Energie sparender Maßnahmen wird im Baugebiet „Waldstraße“ weiterhin stark in Anspruch genommen. Die meisten Familien erreichen die Förderstufe 2.

Nachfolgend eine Übersicht der in 2013 abgerechneten Bauvorhaben:

Förderstufe	Statistik 2013
Keine Förderung	0
Stufe 1 (1.200 €)	1
Stufe 2 (3.000 €)	24

Stufe 3 (5.000 €)	2
Insgesamt	27

Dabei wurde von den Baufamilien in folgende Maßnahmen investiert:

Maßnahme	2012 Anzahl	2013 Anzahl
KfW-Effizienzhaus 85 nach EnEV 2009 (oder entsprechende vorherige Einstufung)	-	2
KfW-Effizienzhaus 70 nach EnEV 2009 (oder entsprechende vorherige Einstufung)	18	21
KfW-Effizienzhaus 55 nach EnEV 2009 oder Passivhaus nach PHPP	2	3
Fotovoltaikanlage	1	3
Solarkollektoranlage	57	12
Erd- oder Luftwärmepumpe	11	15
Lüftungsanlage (mit oder ohne Wärmerückgewinnung)	6	10
Regenwassernutzung für Garten und WC	1	2
Dachbegrünung	-	1

6. Risikomanagement

Wie in den vergangenen Jahren ist das Interesse an Baugrundstücken in Leopoldshöhe nach wie vor sehr groß. Die die Nachfrage stärkenden Faktoren wie die Familienfreundlichkeit der Gemeinde, die niedrigen Zinsen und das hohe Preisniveau für Baugrundstücke im Bereich des Oberzentrums Bielefeld tragen dazu bei. Eine Änderung dieser für Leopoldshöhe positiven Einflüsse ist derzeit nicht erkennbar. Daher kann das Risiko des mangelnden Interesses an Baugrundstücken als weiterhin niedrig eingeschätzt werden.

Dem Risiko, dass gerade wegen des großen Interesses an Baugrundstücken in Kürze nicht mehr genügend Flächen zum Verkauf zur Verfügung stehen, versucht die LIL entgegen zu treten, indem neue Baugebiete entwickelt werden. Dazu zählt zum einen das

Baugebiet „Grabbestraße“, dessen Entwicklung unproblematisch ist. Bei dem Baugebiet „Bachstraße“ erweist sich die zu sichernde Erschließung als zeitaufwändiger als ursprünglich angenommen. Dieser Umstand kann dazu führen, dass im Jahr 2015 insgesamt nur sehr eingeschränkt Grundstücke zum Verkauf zur Verfügung stehen. Auch für die Zeit ab 2017 ist als Voraussetzung für den Fortbestand der LIL die Verfügbarkeit von weiteren Baugrundstücken zu sichern.

Damit bei allen Grundstücken gewährleistet ist, dass beim Verkauf der Grundstücke die Verkaufspreise in wirtschaftlich vertretbarem Verhältnis zu den Buchwerten und den Vermarktungskosten stehen, werden die Wirtschaftlichkeitsberechnungen bezüglich der zu vermarktenden Bauflächen in einem dynamischen Prozess weiterhin stets aktualisiert. Als Konsequenz aus den Berechnungen wurden die noch zu erwartenden Vermarktungskosten im Baugebiet „Waldstraße“ und „Parkstraße“ angepasst. Somit wird das Risiko, dass in der letzten Phase der Vermarktung eines Baugebietes unerwartete Verluste auftreten, minimiert.

Im Bereich der vermieteten Objekte herrscht weiterhin eine entspannte Situation. Die Wohnungen und Objekte sind langfristig vermietet. Zum Ende des Wirtschaftsjahres sind zwar zwei Wohnungen frei geworden, eine konnte allerdings nach kurzer Zeit wieder vermietet werden. Der Leerstand einer Wohnung an der Feuerwache hat seine Ursache darin, dass diese umfassend renoviert wird. Der Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen ist nach wie vor sehr groß, so dass bei einem eventuellen Mieterwechsel kein langfristiger Leerstand zu befürchten ist. Es wird nach wie vor großer Wert auf eine sorgfältige Unterhaltung der Gebäude gelegt.

Durch die fortlaufend geführte Liquiditätsplanung wird sicher gestellt, dass die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der LIL gewährleistet ist. Sie wird permanent an aktuelle Änderungen angepasst und dient als Basis für die Geldmitteldisposition. Soweit im Forderungsbereich Ausfalls- und Bonitätsrisiken erkennbar sind, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen. Zur Reduzierung von Ausfallsrisiken werden Forderungen so weit wie möglich eingezogen, sobald sie fällig sind. Liquiditätsprobleme waren 2013 trotz gegenteiliger Annahme bei der Aufstellung des Wirtschaftsplanes nicht zu verzeichnen. Im Hinblick auf die umfangreichen Investitionen in den Baugebieten „Grabbestraße“ und „Bachstraße“ wurde der Umfang der Darlehenstilgungen im Vergleich zu 2012 deutlich reduziert, damit die Finanzierung der Grunderwerbe ohne Aufnahme von neuen Darlehen gesichert werden kann.

Ziel des Finanz- und Risikomanagements der LIL ist die Sicherung gegen finanzielle Risiken jeglicher Art. Die Identifikation der verschiedenen benannten Risiken ist durch interne Kontrollen und ggf. Nachkalkulationen gewährleistet. Die Risikobewertung sowie die Bewältigung erfolgt im Rahmen der quartalsweise durch die Betriebsleitung zu erstellenden Zwischenberichte, in denen gegebenenfalls auf die zu benennenden Risiken eingegangen wird. Im Rahmen des Jahresabschlusses findet die Fortschreibung und Dokumentation zur Risikofrüherkennung in Form dieses Lageberichtes statt. Um das Risikomanagement zu optimieren, ist eine Schematisierung durch den Einsatz einer entsprechenden Software geplant. Bei Verfassung dieses Berichts ist die Software bereits installiert und soll bis zum Abschluss des Folgejahres eingeführt werden.

7. Voraussichtliche Entwicklung der "LIL"

Während die Ziele des Wirtschaftsplanes für das Jahr 2013 bezüglich der Grundstücksverkäufe ziemlich genau eingehalten wurden, ist absehbar, dass im Wirtschaftsjahr 2014 deutlich mehr Flächen verkauft werden, als ursprünglich vorgesehen war. Hierbei handelt es sich allerdings lediglich um eine zeitliche Verschiebung der Grundstücksverkäufe von 2015 auf 2014. Für 2015 wird sich diese Entwicklung daher negativ auswirken.

Ob eine Vermarktung der Grundstücke an der Bachstraße bereits 2015 erfolgen kann oder auf 2016 verschoben werden muss, wird sich voraussichtlich im Herbst 2014 herausstellen. Die entscheidenden Faktoren dabei sind die rechtlich zu sichernde Erschließung und noch erforderliche Änderungen in der Bauleitplanung.

Bezüglich der Liquidität wird es in 2014 keine Probleme geben, da bei Verfassung dieses Berichts bereits umfangreiche Grundstücksverkäufe beurkundet worden sind und die Investitionen bezüglich des Ankaufs von Grundstücksflächen abgeschlossen sind. Auch für den Endausbau des Heinrich-Lübke-Weges und die Anfinanzierung des Endausbaus des Theodor-Heuss-Weges stehen ausreichende Mittel zur Verfügung. Allerdings erscheint es nach derzeitiger Einschätzung nicht ausgeschlossen, dass sich im darauf folgenden Wirtschaftsjahr 2015 ein Engpass bezüglich der Liquidität ergeben wird und die Aufnahme eines Kredites zur Liquiditätssicherung erforderlich werden könnte.

Die mittelfristig festgelegte Tilgung von Krediten trägt dieser Entwicklung Rechnung, in dem diese – wie schon im abgelaufenen Wirtschaftsjahr – auf einen kontinuierlichen Betrag von ca. 220.000 € beschränkt wurde. Unter Berücksichtigung des zurzeit sehr güns-

tigen Zinsniveaus erschien es sinnvoll, die vorhandenen Kredite auf einen Zeitraum von 5 Jahren festzulegen. Damit ist zwar die hohe Flexibilität der Rückzahlungsmöglichkeiten mittelfristig nicht mehr gegeben. Allerdings ist aufgrund der anstehenden Investitionen auch absehbar, dass die sehr hohen Rückzahlungsbeträge – wie es im Rahmen der Vermarktung von Grundstücken im Baugebiet „Waldstraße“ der Fall war – in den nächsten Jahren nicht möglich sein werden.

8. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Ende des Geschäftsjahres 2013 haben sich nicht ergeben.

Leopoldshöhe, den 31. März 2014

Leopoldshöher Immobilien-
und Liegenschaftsverwaltung
- Die Betriebsleitung -



Lange
(kaufm. Betriebsleiter)



Oortman
(techn. Betriebsleiter)