

Lagebericht

für das Wirtschaftsjahr

2016

Immobilien- und Liegenschaftsverwaltung

Kirchweg 1

33818 Leopoldshöhe

Anlage

Umweltbelange

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2016

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

Auch im jetzigen Berichtszeitraum konnte die erfolgreiche Vermarktung von Baugrundstücken nicht fortgesetzt werden. Lediglich das letzte verbliebene Grundstück für das Mehrfamilienhaus im Baugebiet „Parkstraße“ konnte im Jahre 2016 veräußert werden. Das Baugebiet „Waldstraße“ wurde mit dem Endausbau des „Theodor-Heuss-Weges“ abgeschlossen. Im Rahmen des vorliegenden Jahresabschlusses wurde die Übertragung der Straßen „Theodor-Heuss-Weg“ und „Heinrich-Lübke-Weg“ an den Kernhaushalt vollzogen.

3. Geschäftsverlauf und Lage der "Eigenbetriebsähnlichen Einrichtung"

3.1 Umsetzung der Ziele

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. Im Wohngebäude der Feuerwache wurde im Rahmen eines Energie-Contractings eine neue Heizungsanlage eingebaut. Die Mieterlöse für diese Objekte sowie die Aufwendungen für bezogene Leistungen weichen gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich voneinander ab.

An- und Verkauf / Übernahme von Grundstücken

Ankäufe

Im Berichtszeitraum wurden keine Ankäufe getätigt.

Erbbaurecht

Der Erbbaurechtsvertrag für die Erweiterungsfläche der AWO-KiTa „Am Kreisel“ wird voraussichtlich im Jahr 2017 geschlossen.

Verkäufe

Im Baugebiet "Parkstraße" wurden 1 Grundstück mit einer Gesamtfläche von 1.235 qm verkauft. Hierauf wird durch einen privaten Investor ein Mehrfamilienhaus zur Unterbringung von anerkannten Flüchtlingen gebaut.

Durchführung von Erschließungsmaßnahmen

Im Berichtszeitraum wurde die Erschließung der Grundstücke an der Waldstraße endgültig abgeschlossen. Darüber hinaus wurde mit dem Endausbau des 1. Abschnittes der Parkstraße begonnen.

3.2 Finanzen

Entwicklung der Darlehnsaufnahme

Zum 31.12.2016 bestanden noch Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten für Darlehen in Höhe von insgesamt 646.688,70 €.

Zur Anschubfinanzierung des Baugebietes „Am Gieselmannkreisel“ und zur Abdeckung von Liquiditätsengpässen wurden im Berichtsjahr zwei interne Darlehen vom Abwasserwerk Leopoldshöhe von 300.000,00 € und dem Kernhaushalt in Höhe von auf 200.000,00 € aufgenommen.

Entwicklung der Zinsen / Tilgung

	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Zinsen	14.574,20	14.528,25
Tilgung	218.812,89	218.827,10

3.3 Bilanzergebnis

Für das Wirtschaftsjahr 2016 wurde ein Jahresergebnis in Höhe von -34.526,15 € erzielt. Bei der Erstellung des Wirtschaftsplans ging die Betriebsleitung noch davon aus, dass ein geringer Jahresüberschuss in Höhe von ca. 36.500,00 € erzielt würde.

Hier waren jedoch bereits Verkaufserlöse aus dem Baugebiet "Am Gieselmannkreisel" eingeplant, die aufgrund der zeitlichen Verzögerung im Bebauungsplanverfahren nicht realisiert werden konnten.

3.4 Eigenkapitalquote

Die bilanzielle Eigenkapitalquote beträgt zum 31.12.2016. ca. 46,82 %.

4. Personaleinsatz

Die Situation stellte sich 2016 wie folgt dar:

Kaufm. Betriebsleiter: Fachbereichsleiter I (5 %)

Techn. Betriebsleiter: Fachbereichsleiter III (5 %)

Beschäftigte:

- 1 Beamter (A 11 zu 100 %),
- 1 Angestellte (Entgeltgruppe 11 zu 25 %),
- 1 Angestellte (Entgeltgruppe 9 zu 10 %),
- 1 Angestellte (Entgeltgruppe 6 zu 10 %)

5. 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 „Am Gieselmannkreisel“, dessen Entwicklung unmittelbar bevorsteht. Bei dem Baugebiet „Bachstraße“ erweist sich die zu sichernde Erschließung als zeitaufwändiger als ursprünglich angenommen. Auch aus diesem Grund hat sich die „Politik“ dafür ausgesprochen den Lückenschluss zwischen Leopoldshöhe und Schuckenbaum zu vollziehen und die Verwaltung beauftragt, die Flächen zur Weiterführung des Baugebietes „Brunsheide“ zu erwerben. Entsprechende Verträge wurden bereits geschlossen.

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 Kostenkalkulationen bezüglich der zu vermarktenden Bauflächen in einem dynamischen Prozess weiterhin stets aktualisiert. 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. 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 sichergestellt, 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.

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 erfolgen 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.

6. Voraussichtliche Entwicklung der "LIL"

Während die Ziele des Wirtschaftsplanes für das Jahr 2016 bezüglich der Grundstücksverkäufe nicht eingehalten wurden, ist absehbar, dass im Wirtschaftsjahr 2017 deutlich mehr Flächen verkauft werden, als ursprünglich vorgesehen war. Hierbei handelt es sich allerdings lediglich um eine zeitliche Verschiebung der Grundstücksverkäufe von 2016 auf 2017.

Aktuell rückt nunmehr die Umsetzung des Baugebietes „Am Gieselmannkreisel“ in den Vordergrund. Bis zum Ende des Berichtszeitraumes 2016 standen bereits 2 Kaufverträge für diesen Bereich kurz vor dem Abschluss und die Vergabe der Einfamilienhausgrundstücke konnte bis auf eine sehr geringe Anzahl vollzogen werden. Gleichfalls soll in diesem Bereich eine weitere Fläche auf Erbpachtbasis für die Erweiterung der AWO-Kindertagesstätte „Am Kreisel“ zur Verfügung gestellt werden.

Bezüglich der Liquidität wird es in 2017 keine Probleme geben, da bei Verfassung dieses Berichts bereits umfangreiche Grundstücksverkäufe beurkundet worden sind und die Investitionen bezüglich des Ankaufs von Grundstücksflächen abgeschlossen sind. Die Betriebsleitung geht davon aus mit den erzielten Verkaufserlösen alle eingegangenen Verbindlichkeiten bis zum Ende 2017 ablösen zu können und genügend Reserven zu haben um für das Jahr 2018 zumindest die laufenden Aufwendungen tragen zu können.

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 günstigen Zinsniveaus erschien es sinnvoll, die vorhandenen Kredite auf einen Zeitraum von 5 Jahren festzulegen.

.

Leopoldshöhe, 20.06.2017

Uwe Aust

(kaufm. Betriebsleiter)

Dirk Puchert-Blöbaum

(techn. Betriebsleiter)