

**Lagebericht**  
für das Geschäftsjahr 2020 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 2020 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. 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 2020 kaum Leerstände. Einige Wohnungen/Häuser werden von der Gemeinde Lindlar für Flüchtlingsfamilien angemietet. Das Mehrfamilienhaus in der Corneliusstraße war in 2020 erstmalig ganzjährig bewohnt. Aus diesem Grund sind die Umsatzerlöse im Bereich der Vermietung um rd. 70 TEUR gestiegen.

**Ertragslage:**

	2020		2019		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	3.818	122,8	1.640	69,3	2.178	132,8
Bestandsveränderungen	-729	-23,4	647	27,3	-1.376	-212,7
sonstige betriebliche Erträge	21	0,7	81	3,4	-60	-74,1
<b>Betriebsleistung</b>	<b>3.110</b>	<b>100,0</b>	<b>2.368</b>	<b>100,0</b>	<b>742</b>	31,3
Materialaufwand	-1.480	-47,6	-691	-29,2	-789	114,2
Personalaufwand	-153	-4,9	-112	-4,7	-41	36,6
Abschreibungen	-553	-17,8	-340	-14,4	-213	62,6
übrige Aufwendungen	-723	-23,2	-671	-28,3	-52	7,7
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>201</b>	<b>6,5</b>	<b>554</b>	<b>23,4</b>	<b>-353</b>	-63,7
Beteiligungserträge	4	0,1	103	4,3	-99	-96,1
sonst. Zinsen und ähnliche Erträge	1	0,0	1	0,0	0	0,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-218	-7,0	-187	-7,9	-31	16,6
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-213</b>	<b>-6,8</b>	<b>-83</b>	<b>-3,5</b>	<b>-130</b>	156,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-93	-3,0	-118	-5,0	25	-21,2
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-105</b>	<b>-3,4</b>	<b>353</b>	<b>14,9</b>	<b>-458</b>	-129,7

Die Umsatzerlöse von 3.818 TEUR (im Vorjahr 1.640 TEUR) setzen sich zusammen in Höhe von 1.431 TEUR (im Vorjahr 1.345 TEUR) aus Mieten und Pachten, in Höhe von 336 TEUR (im Vorjahr 159 TEUR) aus Verkaufserlösen, insbesondere aus dem Verkauf eines Wohnhauses aus dem Anlagevermögen sowie dem Verkauf eines Baugrundstückes aus den Vorräten und in Höhe von 2.051 TEUR (im Vorjahr 136 TEUR) aus sonstigen Umsatzerlösen, hier insbesondere durch die

Kostenerstattung für den Rathausanbau und Parkplatzbau. Die erwartete Erhöhung der Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung ist somit eingetreten.

Hauptsächlich bedingt durch die Fertigstellung des Anbaus am Rathaus und den Neubau des Parkplatzes für die Gemeinde Lindlar hat sich der Bestand an fertigen und unfertigen Erzeugnissen auf 4.944 TEUR reduziert.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen 21 TEUR (im Vorjahr 81 TEUR). Die Position beinhaltet hauptsächlich Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Beim Materialaufwand in Höhe von 1.481 TEUR handelt es sich im Wesentlichen um Aufwendungen für den Erwerb von Grundstücksflächen zur Weiterveräußerung bzw. Erschließung.

Die Personalaufwendungen in Höhe von 153 TEUR sind gegenüber dem Vorjahr (113 TEUR) gestiegen, da für fünf Monate zwei Geschäftsführer im Gehaltsbezug standen.

Die Abschreibungen belaufen sich auf 553 TEUR (im Vorjahr 340 TEUR). Die Erhöhung resultiert aus der Aktivierung von neu erworbenen Miethäusern sowie in Höhe von 181 TEUR aus der Sonderabschreibung eines nicht wirtschaftlich sanierbaren Wohngebäudes.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich zusammen aus:

- |  |                                |
|--|--------------------------------|
| - Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung | 276 TEUR (im Vorjahr 279 TEUR) |
| - Instandhaltungsaufwendungen              | 126 TEUR (im Vorjahr 171 TEUR) |
| - übrige Aufwendungen                      | 290 TEUR (im Vorjahr 221 TEUR) |

Aus der Beteiligung an der Radio Berg GmbH & Co. KG konnten 4 TEUR vereinnahmt werden, Im Vorjahr betragen die Beteiligungserträge 103 TEUR aufgrund einer Ausschüttung der WAS GmbH.

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

Die Zinsaufwendungen betragen 218 TEUR (im Vorjahr 187 TEUR). Der Mehraufwand resultiert aus höheren Liquiditätskrediten.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag fallen in Höhe von 93 TEUR an. Für das Veranlagungsjahr 2020 werden 20 TEUR auf Körperschaftsteuer/ Solidaritätszuschlag, 20 TEUR auf die Gewerbesteuer und 53 TEUR auf Kapitalertragsteuer/ Solidaritätszuschlag entfallen.

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 105 TEUR ab. Der prognostizierte Jahresüberschuss in Höhe von 121 TEUR konnte hauptsächlich aufgrund der o. g. Sonderabschreibung eines Gebäudes nicht erreicht werden.

## Vermögenslage:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	90	0,4	93	0,4	-3	-3,2
Sachanlagen	18.118	75,0	15.426	70,3	2.692	17,5
Finanzanlagen	55	0,2	55	0,3	0	0,0
<b>langfristiges Vermögen</b>	<b>18.263</b>	<b>75,6</b>	<b>15.574</b>	<b>71,0</b>	<b>2.689</b>	17,3
Vorräte (kurz- bis mittelfristiges Vermögen)	<b>4.944</b>	<b>20,5</b>	<b>5.673</b>	<b>25,8</b>	<b>-729</b>	-12,9
Liefer- und Leistungsforderungen	29	0,1	9	0,0	20	222,2
Forderungen gegen Gesellschaftern	155	0,6	255	1,2	-100	-39,2
Forderungen gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	4	0,0	0	0,0	4	100,0
sonstige Vermögensgegenstände	111	0,5	63	0,3	48	76,2
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	645	2,7	368	1,7	277	75,3
Aktive RAP	7	0,0	9	0,0	-2	-22,2
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>951</b>	<b>3,9</b>	<b>704</b>	<b>3,2</b>	<b>247</b>	35,1
<b>Vermögen insgesamt</b>	<b>24.158</b>	<b>100,0</b>	<b>21.951</b>	<b>100,0</b>	<b>2.207</b>	10,1

In 2020 wurde u.a. das Bauvorhaben Mehrfamilienhaus Am Dimberg (rd. 1.156 TEUR) weitergeführt sowie die Wohnhäuser inkl. Gastronomie Kirschbäumchen 24-34 (rd. 1.297 TEUR) gekauft. Den Zugängen in Höhe von 3.475 TEUR stehen Abschreibungen in Höhe von 553 TEUR und Anlagenabgänge zu Restbuchwerten in Höhe von 233 TEUR gegenüber.

Hauptsächlich bedingt durch die Fertigstellung des Anbaus am Rathaus und den Neubau des Parkplatzes für die Gemeindeverwaltung verringerten sich die Vorräte insgesamt von 5.673 TEUR auf 4.944 TEUR.

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände verringerten sich von 327 TEUR auf 299 TEUR. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Begleichung der Forderungen für die Kostenerstattung Anbau Rathaus.

Das Bankguthaben betrug zum Jahresende 645 TEUR. Die Entwicklung der liquiden Mittel ergibt sich aus der Kapitalflussrechnung (siehe Seite 5).

**Finanzlage:**

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
<b>Eigenkapital</b>	<b>4.710</b>	<b>19,5</b>	<b>4.815</b>	<b>21,9</b>	<b>-105</b>	<b>-2,2</b>
<b>Sonderposten</b>	<b>13</b>	<b>0,1</b>	<b>13</b>	<b>0,1</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.786	28,1	5.514	25,1	1.272	23,1
sonstige Verbindlichkeiten	265	1,1	275	1,3	-10	-3,6
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>7.051</b>	<b>29,2</b>	<b>5.789</b>	<b>26,4</b>	<b>1.262</b>	<b>21,8</b>
Rückstellungen	146	0,6	136	0,5	10	7,4
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.770	32,2	7.539	34,3	231	3,1
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0	0,0	1.819	8,3	-1.819	-100,0
Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten	221	0,9	1.541	7,0	-1.320	-85,7
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	4.073	16,9	129	0,6	3.944	3.057,4
sonstige Verbindlichkeiten	164	0,7	153	0,7	11	7,2
Rechnungsabgrenzungsposten	10	0,0	17	0,1	-7	-41,2
<b>Kurz- bis mittelfristiges Fremdkapital</b>	<b>12.384</b>	<b>51,3</b>	<b>11.334</b>	<b>51,5</b>	<b>1.050</b>	<b>9,3</b>
<b>Kapital insgesamt</b>	<b>24.158</b>	<b>100,0</b>	<b>21.951</b>	<b>100,0</b>	<b>2.207</b>	<b>10,1</b>

Aufgrund des Jahresfehlbetrages verringert sich das Eigenkapital von 4.815 TEUR auf 4.710 TEUR in 2020. Die Eigenkapitalquote beträgt am Bilanzstichtag 19,5 %.

Die Rückstellungen beinhalten Steuerrückstellungen in Höhe von 53 TEUR und sonstige Rückstellungen in Höhe von 93 TEUR. Der wesentliche Teil der sonstigen Rückstellungen entfällt auf die noch anfallenden Restausbaukosten, die den veräußerten Grundstücken in dem Industriegebiet zuzurechnen sind (insgesamt 68 TEUR). Im Einzelnen wird auf den Rückstellungsspiegel im Anhang auf Seite 5 verwiesen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich von 13.053 TEUR auf 14.557 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 entfielen im Vorjahr auf Baukosten zum Ausbau am Rathaus und den Neubau des Parkplatzes am Rathaus für die Gemeinde Lindlar. Beide Projekte sind abgeschlossen, weshalb die erhaltenen Anzahlungen um 1.819 TEUR gesunken sind.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind gegenüber 2019 um 1.320 TEUR gesunken. Im Wesentlichen resultiert dies daraus, dass die Verbindlichkeiten für den Grunderwerb Erweiterung IPK beglichen worden sind. Die Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von 3.944 TEUR resultiert aus Krediten für Bauprojekte in Höhe von insgesamt 4.054 TEUR der Gemeinde Lindlar.

### 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.

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	-105	353
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	553	340
<b>= Cash-flow</b>	<b>448</b>	<b>693</b>
+ Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens/Gewinne	232	44
+/- Abnahme/ Zunahme Vorräte	729	-647
+/- Abnahme/ Zunahme Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, ARAP (sonstige Aktiva)	113	-321
+/- Zunahme/ Abnahme der Rückstellungen	-43	-376
+/- Zunahme/ Abnahme der Verbindlichkeiten, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind, PRAP (sonstige Passiva)	-3.235	461
+/- Zinsaufwand/Zinserträge	217	186
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	93	118
-/+ Ertragsteuerzahlungen	-123	-179
<b>= Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-1.569</b>	<b>-21</b>
- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-3.475	-1.547
+ Erhaltene Zinsen	1	1
<b>= Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-3.474</b>	<b>-1.546</b>
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Gesellschafterkrediten	4.054	0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	1.530	1.350
+ Einzahlungen auf Kontokorrentkonten für Bauprojekte	542	913
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-588	-485
- Gezahlte Zinsen	-218	-187
<b>= Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>5.320</b>	<b>1.591</b>
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	277	24
+ Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	368	344
<b>= Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>645</b>	<b>368</b>

Der Finanzmittelbestand setzt sich zusammen aus dem Guthaben bei den Bausparverträgen (361 TEUR) sowie dem Kassenbestand auf den Girokonten (284 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. Sie beträgt -2,8 % (im Vorjahr 21,5 %). Der Cashflow wird aus der Summe des Jahresergebnisses, der Abschreibungen und Veränderungen von Aktiva und Passiva, die nicht den Finanzierungstätigkeiten zuzuordnen sind, ermittelt und beträgt -5.043 TEUR (im Vorjahr -1.567 TEUR).

Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2020 4.710 TEUR und ist im Vergleich zum Vorjahr um 105 TEUR gesunken (2019: 4.815 TEUR).

Die Materialaufwandsquote ist mit 47,6 % (2019: 29,2 %) deutlich gegenüber dem Vorjahresniveau gestiegen. Dem gegenüber steht die gestiegene Personalaufwandsquote von 4,9 % (2019: 4,8 %). Das Jahresergebnis verringert sich von 353 TEUR um 458 TEUR auf -105 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 „weg genommenen“ 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. Zukünftig werden Finanzierungsmittel hauptsächlich durch die Gemeinde Lindlar im Rahmen der Konzernfinanzierung bereitgestellt. Grundsätzlich besteht das Risiko von steigenden Zinsen.

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 2021 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.

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 2021 aufgrund der Projekte wie Planung einer Wohnanlage an der „Altenlinde“ und „Kirschbäumchen“, 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 der Entwicklung einer Gewerbefläche in Linde eine rege Tätigkeit.

Der Industriepark Klause soll um einen weiteren Bauabschnitt (V. BA) mit einer Größe von rd. 17 ha brutto 2021/2022 erweitert werden. Des Weiteren soll ein neues Wohnquartier an der Jugendherberge/ Böhl entstehen.

Durch die in 2021 beziehbare, neue Immobilie (Mehrfamilienhaus Am Dimberg) werden bei den Umsatzerlösen aus Miet- und Pachteinnahmen für 2021 Erhöhungen erwartet.

Insgesamt werden deutlich niedrigere Umsatzerlöse für 2021 erwartet. Die Betriebsleistung wird durch die vermehrten Bauprojekte stark ansteigen, da sich die Bestände an unfertigen und fertigen Erzeugnissen massiv erhöhen werden. Zu einer Vermarktung der Grundstücke und/oder Wohngebäude wird es in 2021 jedoch nicht kommen. Dadurch werden auch die Materialaufwendungen deutlich ansteigen, wodurch sich die Materialaufwandsquote stark erhöhen wird. Insgesamt wird ein negatives Jahresergebnis auf dem Niveau 2020 erwartet. Die Umsatzrendite wird daher entsprechend der Wirtschaftsplanung voraussichtlich bei ca. -1,9 % liegen. Der oben definierte Cashflow (ohne Finanzierungstätigkeit) wird einen höheren negativen Betrag aufweisen als 2020. Die Finanzierung der Bauprojekte erfolgt durch Kredite der Gemeinde Lindlar.

### **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 1.090.000,00 EUR. Der Marktwert ist negativ und beträgt am Bilanzstichtag 243.331,21 EUR. Der Marktwert wurde durch das Kreditinstitut nach der Barwertmethode ermittelt. Zwischen dem Darlehen in Höhe von 1.090.000,00 EUR und dem Zinsswap besteht Konnexität, so dass eine Bewertungseinheit gebildet wurde.

Lindlar, 09.09.2021

gez.  
Cordula Ahlers  
Geschäftsführerin

gez.  
Wolfgang Bürger  
Geschäftsführer