

Jahresabschluss 2016

Grundstücksmanagement der Stadt  
Dülmen

## GRUNDSTÜCKSMANAGEMENT DER STADT DÜLMEN

### LAGEBERICHT

#### für das Geschäftsjahr 2016

#### 1. Grundlagen des Betriebes

Bei dem zum 15. April 1999 gegründeten Grundstücksmanagement der Stadt Dülmen (GMD) handelt es sich um ein rechtlich unselbstständiges Sondervermögen in der Form einer eigenbetriebsähnlichen Einrichtung im Sinne von § 107 Abs. 2 GO NRW.

Aufgabe des GMD ist nach § 1 der Betriebssatzung die allgemeine Grundstücksbevorratung einschließlich der Bewirtschaftung des unbebauten Grundbesitzes sowie der zweckentsprechende Verkauf der Grundstücke, insbesondere als Wohnbau- bzw. Gewerbefläche.

Das GMD übernimmt dementsprechend die Vorfinanzierung der Grundstücksentwicklung und -veräußerung unter Beachtung der politischen Vorgaben und Beschlüsse. Die Wahrnehmung dieser Aufgabe ist nicht auf Gewinnerzielung ausgerichtet und wird nach derzeitiger Verwaltungspraxis als nicht im Wettbewerb zur Privatwirtschaft stehende, hoheitliche, nicht steuerpflichtige Tätigkeit angesehen.

Das GMD hat im Zuge der Gründung als Gegenleistung für die Übernahme städtischer Grundstücke auch Schulden der Stadt Dülmen in Höhe der ursprünglichen Anschaffungskosten zzgl. seit Anschaffung darauf vorgenommener werterhöhender Aufwendungen übernommen.

Aus dem auf das Grundstücksmanagement übertragenen Grundstücksbestand konnten in der Zwischenzeit verschiedene neue Wohnbau- und Gewerbegebiete entwickelt werden. Ein Großteil der Flächen, im Wesentlichen im Dernekamp gelegen, befindet sich aber auch heute noch in der Bevorratung für mittel- und langfristige Projekte.

Grundsätzliche Beschlüsse, wie die Feststellung des Wirtschaftsplanes und die Feststellung des Jahresabschlusses, trifft die Stadtverordnetenversammlung auf Empfehlung des Betriebsausschusses. Wesentliche Beschlüsse im laufenden Geschäftsjahr, wie u. a. die Festlegung der Vergabekonditionen bei der Vermarktung sowohl von Gewerbe- als auch von Wohnbaugrundstücken, trifft der Betriebsausschuss auf Vorschlag der Betriebsleitung.

## 2. Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2016 wurde wesentlich bestimmt durch die Entwicklung und Vermarktung der Wohnbaugebiete „Kapellenweg“ und "Hof Schröer".

Im Jahr 2016 wurden zwölf Grundstücke und im I. Quartal 2017 wurden die letzten beiden Grundstücke im Baugebiet „Kapellenweg“ verkauft. Die Vermarktung konnte somit innerhalb von drei Jahren abgeschlossen werden.

Nach 13 Jahren konnte die Vermarktung im Baugebiet „Hof Schröer“ abgeschlossen werden. Nach anfänglichen Schwierigkeiten bei der Vermarktung der Grundstücke wurden verschiedene Maßnahmen zur Steigerung der Nachfrage nach den Baugrundstücken auf den Weg gebracht (Reduzierung der Verkaufspreise in den Jahren 2012 und 2014, Zuschuss zum Anschluss an das Glasfasernetz). Die verschiedenen Maßnahmen haben dazu geführt, dass die letzten vier Grundstücke im Jahr 2016 verkauft werden konnten. Insgesamt ergibt sich für das Baugebiet über die Vermarktungsdauer ein befriedigendes Ergebnis.

Die Entwicklung im Bereich der gewerblichen Grundstücksvermarktung war insgesamt zufriedenstellend und hat den Erwartungen entsprochen. In 2016 konnten 9.132 m<sup>2</sup> Gewerbefläche (Rorup, Linnertstraße) veräußert werden.

Der Verkauf eines Gewerbegrundstückes im Gewerbegebiet "Bischof-Kaiser-Straße" (2.072 m<sup>2</sup>) wurde rückabgewickelt, da abzusehen war, dass seitens der Erwerber die Bauverpflichtung nicht eingehalten wird.

Im Gewerbegebiet "Dülmen-Nord" wurden in 2016 (19.513 m<sup>2</sup>) und 2017 (bisher 20.612 m<sup>2</sup>) Ergänzungsflächen erworben. Insgesamt rd. 10.000 m<sup>2</sup> der Gesamtflächen in diesem Gebiet sind für den Bau eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

Darüber hinaus wurden alle Flächen, die im Umlaufvermögen des Grundstücksmanagements geführt werden, einer Prüfung unterzogen, inwieweit sie mittel- bis langfristig als Wohnbau- oder Gewerbeflächen entwickelt werden können. Im Jahr 2014 wurde ein neuer Regionalplan von der Landesplanungsbehörde Nordrhein-Westfalen bekannt gemacht. Parallel zur Aufstellung des Regionalplanes hat die Landesregierung NRW am 25.06.2013 beschlossen, einen neuen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) zu erarbeiten. Der LEP NRW (oberste Planungsvorgaben für Land, Städte, Kommunen) dient dazu, das Landesgebiet NRW als zusammenfassender, überörtlicher und fachübergreifender Raumordnungsplan zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. In dem neuen LEP werden die Berechnungsgrundlagen für die Ermittlung der Siedlungs-

bedarfe der Kommunen verbindlich festgelegt. Dieser LEP wurde im Dezember 2016 vom Landtag verabschiedet. Auf Grundlage der Vorgaben des neuen LEP und des Regionalplans ist die Stadt Dülmen nun verpflichtet, die bestehende Siedlungsflächenreserve in Dülmen von derzeit ca. 190 ha um 50 ha auf 140 ha zu reduzieren und bei der Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes (städtische Vorgaben für Baulandentwicklung und Bebauungsplanung) zu berücksichtigen. Zurzeit wird der neue Flächennutzungsplan vom Fachbereich Stadtentwicklung vorbereitet; die Einbringung dieses überarbeiteten Flächennutzungsplanes soll dann im Jahr 2018 erfolgen. Der neu aufgestellte Regionalplan und die Vorgaben des LEP NRW haben die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten der Siedlungsflächen im Dernekamp stark eingeschränkt. Zwei Grundstücksflächen im Dernekamp mit einer Gesamtgröße von insgesam 33.808 m<sup>2</sup> werden danach nicht als Bauland entwickelt werden können. Auch wenn der Flächennutzungsplan noch nicht verabschiedet ist, ist die Betriebsleitung wegen der nun vorliegenden Erkenntnisse verpflichtet, schon mit dem Jahresabschluss 2016 auf die unvermeidlichen Änderungen zu reagieren und diese Flächen nach dem strengen Niederstwertprinzip mit dem niedrigeren beizulegenden Wert nach § 253 Abs. 4 HGB zu bewerten, so dass eine unvorhergesehene Abschreibung von T€ 434 vorzunehmen war.

Als weitere Konsequenz sind mehrere Flächen im Bereich des Bebauungsplangebietes „Grundversorgungszentrum“ im Rahmen des Umlegungsverfahrens an die Stadt Dülmen zu übertragen. Die Übertragung der Grundstücksflächen (sukzessiv ab 2017) führt dazu, dass sich die zum Verkauf stehende Nettobaulandfläche reduziert, was eine Verminderung der stillen Reserven zur Folge hat. Es handelt sich hierbei unter anderem um Flächen für die Regenrückhaltebecken, für Ausgleichsflächen und Straßenflächen. Zur Anpassung an den voraussichtlich für die Abgabe der Flächen erzielbaren Wertausgleich in Form von Ersatzflächen und Entschädigungszahlungen wurde eine weitere Abschreibung in Höhe von T€ 130 notwendig.

#### Ertragslage

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde aufgrund der außerplanmäßigen Abschreibungen von T€ 564 ein negatives Betriebsergebnis von T€ 142 erzielt. Nach Abzug sonstiger Steuern von T€ 10 und des planmäßig negativen Finanzergebnisses von T€ 289 ergab sich insgesamt ein Jahresfehlbetrag von T€ 441.

Der mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 1. Dezember 2015 verabschiedete Wirtschaftsplan 2016 prognostizierte einen Jahresüberschuss von T€ 433.

Das tatsächliche Ergebnis führte insofern zu einer Verschlechterung des Ergebnisses um T€ 874.

Ursächlich für den Verlust und die Abweichung vom Wirtschaftsplan 2016 sind insbesondere die außerplanmäßigen Abschreibungen auf die Grundstücke im Dernekamp sowie eine Verschiebung der Vermarktung im Wohnbaugebiet Dernekamp nach 2018.

#### Finanzlage

Es bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von T€ 9.237 (Vorjahr: T€ 10.233). Hiervon sind zuzuordnen, T€ 7.856 (Vorjahr: T€ 5.323) dem mittel- und langfristigen Bereich, T€ 1.381 (Vorjahr: T€ 4.910) als Kassenkredit (T€ 914) sowie in 2017 anstehende Tilgungen auf Darlehen (T€ 467) dem kurzfristigen Bereich.

Der Zunahme im Bereich der mittel- und langfristigen Verbindlichkeiten i. H. v. T€ 2.533 steht eine Entschuldung bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten i. H. v. T€ 3.522 gegenüber. Hieraus ergibt sich trotz des erzielten Verlustes für das Geschäftsjahr 2016 eine Entschuldung des GMD i. H. v. T€ 989.

In 2016 wurde ein neuer Kredit in Höhe von T€ 1.000 aufgenommen, um den in Anspruch genommenen Kassenkredit zu reduzieren. Außerdem wurde ein Kredit in Höhe von T€ 2.000 umgeschuldet. Durch die Neuaufnahme und die Umschuldung eines Kredites konnten langfristig die aktuell günstigen Zinskonditionen festgeschrieben und die künftigen Zinsaufwendungen um ca. T€ 55 jährlich reduziert werden.

Zum 31. Dezember 2016 werden Rückstellungen i. H. v. T€ 625 (Vorjahr: T€ 501) ausgewiesen. Dieser Betrag betrifft insbesondere die ausstehenden Erschließungskosten für schon veräußerte Grundstücke im Baugebiet „Hof Schröer“, die nachträgliche Gewährung von Kinderabschlägen sowie die Übernahme der Kosten des Anschlusses an das Glasfasernetz der Deutschen Glasfaser; im Baugebiet „Hof Schröer“. Der Straßenendausbau konnte im Herbst 2017 abgeschlossen werden, so dass perspektivisch ein großer Teil der Rückstellungen planmäßig verbraucht wird.

#### Entwicklung des Eigenkapitals

Die Frage nach der Angemessenheit der Eigenkapitalausstattung ist, da aufgrund der rechtlichen Unselbständigkeit des Sondervermögens kein Insolvenzrisiko besteht, primär nach der Gewährleistung der Aufgabenstellung des GMD zu beurteilen. Trotz der Beeinträchtigung der Ertragslage 2016 durch außerplanmäßige Abschreibungen und Verschiebung der Baulandvermarktung im Dernekamp ist die Betriebsleitung mit dem

Geschäftsverlauf zufrieden und optimistisch, dass in den Folgejahren auskömmliche Ergebnisse erwirtschaftet werden können.

Die in den Geschäftsjahren 2012 bis 2014 erwirtschafteten Verluste von insgesamt T€ 544 werden weiter vorgetragen, da derzeit davon ausgegangen wird, dass eine Zwangsverrechnung mit den Kapitalrücklagen oder eine weitere Nachschussverpflichtung der Stadt nach § 10 Abs. 6 EigVO NRW nicht erforderlich wird.

Die Betriebsleitung geht davon aus, dass durch die Vermarktung der Wohnbaugebiete Rorup (Pastor-Rück-Straße) und im Dernekamp ab 2018 positive Jahresergebnisse erzielt werden können. Diese führen wieder zu einer Verbesserung der Eigenkapitalausstattung; ferner können durch die erwarteten Liquiditätsüberschüsse Verbindlichkeiten getilgt und damit die zukünftigen Zinsaufwendungen gesenkt werden. Mittelfristig (bis Ende 2022) werden Jahresüberschüsse von 1 - 2 Mio. € erwartet. Vor diesem Hintergrund geht die Betriebsleitung von der Angemessenheit der Eigenkapitalausstattung aus.

#### Geschäftstätigkeit 2017 (Zwischenstand)

Zu Beginn des Jahres 2017 wurde nach dem Verkauf der Friedhofserweiterungsfläche an die Kirchengemeinde St. Georg, ein weiteres Grundstück im Baugebiet „Hof Schröer“ vermessen. Nach Übertragung des Grundstückes von der Stadt Dülmen an das Grundstücksmanagement zum aktuellen Buchwert konnte das Grundstück zum Verkauf angeboten werden. Im August 2017 wurde das Grundstück verkauft.

Anfang 2017 wurden erstmalig vom GMD Ökopunkte von den Wirtschaftsbetrieben des Kreises Coesfeld angekauft. Diese dienen der Kompensation der im Zusammenhang mit der Entwicklung des Gewerbegebietes „Dülmen-Nord“ erfolgenden Eingriffe in die Natur.

Darüber hinaus konnten weitere Flächen für die Entwicklung des Gewerbegebietes „Dülmen-Nord“ im Wert von rd. T€ 178 angekauft werden. Außerdem wurde eine Fläche für das geplante Baugebiet „Auf dem Bleck III“ angekauft. Das Ankaufsvolumen lag bei rd. T€ 173.

### **3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht**

#### Prognose

Das Betriebsergebnis des GMD hängt im Wesentlichen von den durch Grundstücksverkäufe realisierbaren stillen Reserven und den durch die Finanzierung der Grundstücksbevorratung verursachten Zinsaufwendungen ab. Maßgeblichen Einfluss haben dabei

neben der Entwicklung der Grundstückspreise, die Vermarktungsdauer und das Zinsniveau.

Die Vermarktung des Baugebietes „Pastor-Rück-Straße“ ist am 13.07.2017 gestartet. Es stehen 34 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser und drei Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser zum Verkauf. Neben einer Vielzahl von Interessenbekundungen werden die ersten Kaufverträge zurzeit vorbereitet, so dass die Betriebsleitung von einer kurz- bis mittelfristigen Vermarktung der Baugrundstücke ausgeht.

Die Erfahrungen der vergangenen Jahre zeigen, dass insbesondere bezüglich innenstadtnaher Wohnbaugrundstücke eine große und weiter wachsende Nachfrage besteht. Der Entwicklung und Vermarktung des Areals „Grundversorgungszentrum Dernekamp“ kommt unter diesem Gesichtspunkt eine besondere Bedeutung für die weitere Entwicklung des GMD zu.

Da die Nachfrage das Angebot von Baugrundstücken zurzeit übersteigt, ist die Betriebsleitung bestrebt, gemeinsam mit dem Fachbereich Stadtentwicklung, die Bebauungspläne für die Baugebiete „Auf dem Bleck I und III“ aufzustellen.

Aktuell hat das GMD Gewerbegrundstücke in den Gewerbegebieten an der Bischof-Kaiser-Straße und im Gewerbegebiet „Empter Weg“ in Rorup im Angebot. Die Verkaufszahlen für gewerbliche Bauflächen zum Zwecke der Neuansiedlung, Betriebsverlagerung oder Betriebserweiterung sind nach Jahren stagnierender Nachfrage wieder leicht gestiegen. Die gestiegene Nachfrage hat jedoch auch dazu geführt, dass das Angebot gewerblicher Bauflächen in Dülmen mittlerweile wieder knapp ist.

Um aber auch in Zukunft geeignete und attraktive Gewerbeflächen anbieten zu können, hat das GMD in den vergangenen Jahren und auch in 2017 umfangreich Grundstücksflächen erworben, die die Grundlage für das projektierte Gewerbegebiet „Dülmen-Nord“ bilden. Das GMD wird hierdurch in die Lage versetzt, die Umsetzung des Gewerbegebietes „Dülmen-Nord“ sicherzustellen und gleichzeitig wieder große, hochwertige und verkehrsgünstig gelegene Gewerbeflächen am Markt anbieten zu können.

Eine gewerbliche Grundstücksentwicklung ist zudem im Ortsteil Hiddingsel absehbar.

Bei der mittelfristigen Erfolgsplanung bis zum Jahr 2022 geht die Betriebsleitung davon aus, dass sich die derzeit überplanten und noch zu überplanenden Grundstücksflächen mit Gewinn vermarktet werden können, sodass bis 2022 ein kumulierter Jahresüberschuss von rd. T€ 1.500 - T€ 2.000 erzielt werden kann. Dabei geht die Betriebsleitung davon aus, dass bei dem Verkauf von Gewerbegrundstücken im Gewerbegebiet

Dülmen-Nord auf Grund der Höhe der zu erwartenden Erschließungskosten keine größeren Überschüsse erzielt werden. Die Entwicklung von Gewerbegebieten ist unabhängig für die Zukunftsfähigkeit der Stadt Dülmen.

Trotz des bereits hohen Grundstücksbestandes soll zusätzlicher Grunderwerb getätigt werden. So sieht der Wirtschaftsplan 2017 Mittel für den Grunderwerb von T€ 3.800 vor. Hiervon sind rd. T€ 800 dem gewerblichen Bereich zuzuordnen. Für die Finanzierung der wohnbaulichen Entwicklungen sind rd. T€ 3.000 vorgesehen. Ein großer Anteil dieser Mittel wird nicht in Anspruch genommen, weil die geplanten Wohnbau- und Gewerbeflächenprojekte in Buldern und Merfeld aktuell zurückgestellt sind, da hinsichtlich der Erschließung Probleme aufgetreten sind und bei Grunderwerbsfragen mit einem Teil der Eigentümer keine Einigung absehbar ist.

Ungeachtet dieser Aufwendungen werden die erwarteten Liquiditätsüberschüsse weiterhin zur Tilgung bestehender Verbindlichkeiten genutzt und damit zu sinkenden Zinsaufwendungen in der Zukunft führen.

#### Chancen

Der Trend zu werthaltigen Geldanlagen in Form von Grundbesitz sowie der Wunsch nach Wohnen in den eigenen vier Wänden ist auch weiterhin feststellbar, insbesondere als Auswirkung der noch immer anhaltenden Niedrigzinsphase.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist weiterhin sehr hoch und die Betriebsleitung geht davon aus, dass die anstehenden Vermarktungen der Baugebiete innerhalb weniger Jahre abgeschlossen werden können. Aus diesem Grund ist es erforderlich, dass gemeinsam mit dem Fachbereich Stadtentwicklung weitere Bebauungspläne aufgestellt werden und dabei da drauf geachtet wird, dass Flächen, die im Eigentum des Grundstücksmanagement stehen, vorrangig entwickelt werden.

Die Betriebsleitung ist optimistisch, dass das Zinsniveau weiterhin auf niedrigem Niveau bleibt, sodass davon auszugehen ist, dass die Zinsaufwendungen des GMD durch Umschuldungen und Tilgungen in den kommenden Jahren weiter abnehmen werden.

Darüber hinaus gibt es eine positive Trendwende bezüglich der prognostizierten Einwohnerzahlen im Kreis Coesfeld bis zum Jahr 2040. Ging die letzte Modellrechnung von IT.NRW aus August 2015 von einer schrumpfenden Bevölkerungszahl im Kreis Coesfeld aus, die sich in Dülmen mit einem Minus von 9,1 % bemerkbar machen sollte, ist hiervon im Wohnungsmarktbericht NRW 2016 der NRW.Bank keine Rede mehr. Auf Grund der Flüchtlingswelle im Jahr 2015 und der Nähe zu Münster und dem nördlichen Ruhrgebiet

ist davon auszugehen, dass sich die bisherige Schrumpfung- in eine Wachstumsperspektive im Kreis Coesfeld verwandelt. Der Kreis Coesfeld zählt zu den am stärksten wachsenden Kreisen in NRW. Aus den Modellrechnungen lässt sich ein Neubaubedarf von bis 10.000 Wohnungen bis 2020 im Kreis Coesfeld ableiten. Dieser positiver Trend ist als Aufgabe und Herausforderung für die Stadt Dülmen zu sehen. Wichtigste Aufgabe des GMD in den nächsten Jahren wird es nach Ansicht der Betriebsleitung sein, ein aktives Baulandmanagement zu entwickeln, damit weiteres Bauland mobilisiert wird. Dazu zählt, das Grundstücksflächen zu angemessenen Preisen angekauft werden. Nur so ist es möglich, dass der Baulandpreis für Baugrundstücke stabil gehalten wird, damit möglichst viele Personen sich den Traum vom eigenen Einfamilienhaus erfüllen können. Wichtig ist es auch, ein preisgünstiges Angebotssegment für den Geschosswohnungsbau zu schützen und zu erhalten.

#### Risiken

Ungeachtet der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken, weist die Betriebsleitung darauf hin, dass der weitgehend durch Fremdkapital finanzierte Grundstücksbestand das Betriebsergebnis auch zukünftig durch hohe Zinsaufwendungen stark belasten wird.

Es ist nach unserer Einschätzung davon auszugehen, dass bei der zukünftigen Vermarktung der Gewerbegrundstücke unter Einschluss der Finanzierungskosten keine Gewinne erzielt werden. Ungeachtet dessen ist es als Investition in die Zukunft im Sinne der Stadt Dülmen, dass weitere Gewerbeflächen geschaffen werden, damit neue Unternehmen angesiedelt und bestehende Unternehmen sich weiter entwickeln können. Hierdurch entstehen Arbeitsplätze und die Gewerbesteuerereinnahmen können langfristig gesteigert werden.

Auch langfristig betrachtet enthält insbesondere das bevorratete Grundvermögen für Wohnbauzwecke stille Reserven, die nach heutiger Einschätzung einen Ausgleich der in den vergangenen Geschäftsjahren erzielten Jahresfehlbeträge ermöglichen. Ob in der Totalbetrachtung eine Kostendeckung erreicht werden kann, hängt jedoch letztlich von der erreichten Vermarktungsgeschwindigkeit, der allgemeinen Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt sowie von der Entwicklung des allgemeinen Zinsniveaus ab.

Nach den aktuellen Diskussionen wird die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Dülmen auf die künftige städtebauliche Entwicklung einen sehr starken Einfluss haben. Dies betrifft sowohl die Frage nach der Wohnbauentwicklung als auch die der gewerblichen Entwicklungsperspektiven. Vor dem Hintergrund des hohen Flächenverbrauchs in der Siedlungsentwicklung rückt der sparsame Umgang mit Grund

und Boden in den Vordergrund. Die Betriebsleitung wird die weiteren politischen Diskussionen und Entscheidungen kritisch beobachten. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch Flächen des GMD, welche derzeit für eine perspektivische Entwicklung vorgesehen sind, hiervon betroffen sind und u.U. nicht mehr als Siedlungsflächen ausgewiesen werden können. In einem solchen Fall wären weitere Abschreibungen auf den Grundstücksbestand erforderlich, was vor dem Hintergrund der geringen Eigenkapitalausstattung Ausgleichsmaßnahmen erfordern könnte. Andererseits sieht die Betriebsleitung aber auch gewisse Chancen in der Verminderung von Entwicklungsflächen, nämlich dann, wenn eine Verknappung des Flächenangebotes die Vermarktungsgeschwindigkeit und den Verkaufspreis der Flächen des GMD verbessert.

Dülmen, den 06.11.2017

Grundstücksmanagement  
der Stadt Dülmen

---

Jürgen Schmude  
1. Betriebsleiter

---

Nora Bolle  
Betriebsleiterin

**Grundstücksmanagement der Stadt Dülmen**  
**BILANZ ZUM 31. Dezember 2016**

**AKTIVA****PASSIVA**

	31.12.2016 €	31.12.2015 T€	31.12.2016 €	31.12.2015 T€
<b>A. Umlaufvermögen</b>				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke				
1. Grundstücke ohne Bauten	10.679.730,18	12.036	409.033,50	409
2. Geleistete Anzahlungen auf Grundstücke	<u>0,00</u>	<u>1</u> 12.037	1.362.999,23	1.463
	10.679.730,18		<u>984.748,04</u>	<u>644-</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			787.284,69	1.228
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	23.078,32	0		
2. Forderungen gegen die Stadt Dülmen und andere Eigenbetriebe	0,00	0		
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>0,00</u>	<u>2</u> 2		
	23.078,32			
			624.701,93	501
<b>B. Rückstellungen</b>				
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			9.237.026,05	10.233
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			17.560,66	18
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Dülmen und anderen Eigenbetrieben			<u>36.235,17</u>	<u>59</u>
			9.290.821,88	10.310
			10.702.808,50	12.039

## Grundstücksmanagement der Stadt Dülmen

### GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2016

	2016 €	2015 T€
1. Umsatzerlöse aus Grundstücksverkäufen/ Pachterträge	1.591.859,83	2.228
2. Bestandsveränderung von zum Verkauf bestimmte Grundstücken	<u>-1.019.814,26</u>	<u>-1.405</u>
	<b>572.045,57</b>	<b>823</b>
3. Sonstige betriebliche Erträge	3.159,01	0
4. Materialaufwand Aufwendungen für Grundstückserwerbe und bezogene Leistungen	73.855,76	118
5. Abschreibungen auf zum Verkauf bestimmte Grundstücke	563.802,67	0
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>79.357,75</u>	<u>81</u>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-141.811,60</b>	<b>624</b>
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen € 0,00 (T€ 2)	676,60	2
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an die Stadt Dülmen € 1.081,66 (T€ 5) - davon Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 22.267,00 (T€ 2) - davon aus der Abzinsung von Forderungen € 1.624,73 (T€ 0)	289.532,36	278
<b>Finanzergebnis</b>	<u><b>-288.855,76</b></u>	<u><b>-276</b></u>
<b>9. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-430.667,36</b>	<b>348</b>
10. Sonstige Steuern	<u>10.057,89</u>	<u>13</u>
<b>11. Jahresfehlbetrag/-überschuss</b>	<b>-440.725,25</b>	<b>335</b>
12. Verlustvortrag	-644.199,06	-979
13. Verrechnung Kapitalrücklage	<u>100.176,27</u>	<u>0</u>
<b>14. Bilanzverlust</b>	<u><b>-984.748,04</b></u>	<u><b>-644</b></u>

# GRUNDSTÜCKSMANAGEMENT DER STADT DÜLMEN

## ANHANG

### zum Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2016

#### I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen zum Jahresabschluss

##### 1. Allgemeine gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss des Grundstücksmanagements der Stadt Dülmen für das Wirtschaftsjahr 2016 wurde nach den gesetzlichen Vorschriften unter besonderer Beachtung der Eigenbetriebsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit den Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches (HGB) über die Handelsbücher in entsprechender Anwendung der Rechnungslegungsvorschriften für große Kapitalgesellschaften erstmals in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt.

##### 2. Allgemeine Angaben zur Gliederung, zum Ausweis von Pflichtangaben und den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

###### Gliederung:

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung folgt aufgrund der Verweisungen in der GemHVO/EigVO im Wesentlichen den Vorschriften der §§ 266 bzw. 275 HGB. In Abweichung hiervon werden jedoch die Grundstücksbestände nicht im Anlage-, sondern im Umlaufvermögen unter der Position „Zum Verkauf bestimmte Grundstücke“ ausgewiesen. Ferner werden abweichend zu der Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung nach § 275 Abs. 2 HGB die Umsatzerlöse als „Umsatzerlöse aus Grundstücksverkäufen“ und die Bestandsveränderungen als „Bestandsveränderung von zum Verkauf bestimmten Grundstücken“ ausgewiesen. Des Weiteren werden die im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Baureifmachung stehenden Aufwendungen unter der Position "Aufwendungen für Grundstückserwerbe und bezogene Leistungen" ausgewiesen, soweit sie nicht in den Vorratsbestand einfließen.

Die Posten der Bilanz bzw. der Gewinn- und Verlustrechnung sind mit den Vorjahreszahlen grundsätzlich vergleichbar. (§ 265 Abs. 2 HGB).

Aufgrund der Änderungen des BilRUG (Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz) und der grundsätzlichen Verweisung der EigVO auf die jeweils gültigen Regelungen im BGB werden die erzielten Pächterlöse ab 2016 in den Umsatzerlösen (bisher sonstige betriebliche Erträge) ausgewiesen (T€ 15). Der Vorjahreswert (T€ 15) wurde ebenfalls umgegliedert.

Aufgrund der Ausgleichsverpflichtung von Vorjahresverlusten nach § 10 Abs. 6 EigVO NRW mit vorhandenen Rücklagen (Kapitalrücklage) in Höhe von € 100.176,27 wurde die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres 2016 unter Berücksichtigung der teilweisen Ergebnisverwendung aufgestellt. Aus Vergleichbarkeitsgründen wurden die Vorjahresangaben angepasst. Anstatt des Ausweises eines Jahresfehlbetrages/Jahresüberschusses wird jetzt für beide Geschäftsjahre 2016 (2015) ein Bilanzverlust ausgewiesen, über den ein Ergebnisverwendungsbeschluss gefasst werden muss. Eine Änderung des festgestellten Vorjahresabschlusses findet dadurch nicht statt.

#### Ausweis von Pflichtangaben:

Soweit Ausweiswahlrechte bestehen, Pflichtangaben entweder in der Bilanz oder in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang zu machen, sind die Wahlrechte überwiegend dahingehend ausgeübt worden, dass die Angaben im Anhang gemacht worden sind.

## **II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den handelsrechtlichen Vorschriften für große Kapitalgesellschaften. Einzelheiten werden nachstehend zu den einzelnen Positionen erläutert.

### **Erläuterungen zur Bilanz**

**1. Im Umlaufvermögen** befinden sich die zum Verkauf bestimmten Grundstücke bzw. Anzahlungen auf künftige Grundstückserwerbe. Die Bewertung der erworbenen Grundstücke und durchgeführten Erschließungsmaßnahmen erfolgten zu Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Die Position "Zum Verkauf bestimmte Grundstücke" hat sich wie folgt entwickelt:

Stand 01.01.	€ 12.035.584,79
Bestandserhöhung aus aktivierten Grundstückszugängen	
Grundstücks- und Erschließungskosten	€ 227.762,32
Abschreibungen auf zum Verkauf bestimmte Grundstücke	€ -563.802,67
Bestandsverminderung durch Verkäufe	<u>€ -1.019.814,26</u>
 Stand 31.12.	 <u>€ 10.679.730,18</u>

2. Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind zum Nennwert bzw. Barwert (Abzinsung von Forderungen, soweit Restlaufzeit über ein Jahr) mit nominal T€ 31 zum 31.12.2016 ausgewiesen. Wertberichtigungen bestehen in Höhe von T€ 6; die Abzinsung beträgt T€ 2.

### 3. Eigenkapital

	Stand 01.01.2016 €	Umbuchung €	Zugang €	Stand 31.12.2016 €
I. Gezeichnetes Kapital	409.033,50	0,00	0,00	409.033,50
II. Kapitalrücklage	1.463.175,50	-100.176,27	0,00	1.362.999,23
III. Bilanzverlust	-644.199,06	100.176,27	-440.725,25	-984.748,04
	<u>1.228.009,94</u>	<u>0,00</u>	<u>-440.725,25</u>	<u>787.284,69</u>

4. Die **sonstigen Rückstellungen** haben sich wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2016 €	Auflösung g €	Verbrauch €	Ab-/Auf- zinsung €	Zuführung €	Stand 31.12.2016 €
Erschließungskosten	390.647,00	0,00	1.488,07	22.267,00	71.426,00	482.851,93
Übrige	110.750,00	87,97	17.812,03	0,00	49.000,00	141.850,00
	<u>501.397,00</u>	<u>87,97</u>	<u>19.300,10</u>	<u>22.267,00</u>	<u>120.426,00</u>	<u>624.701,93</u>

In den übrigen Rückstellungen ist für das Geschäftsjahr 2016 ein Honorar für den Abschlussprüfer in Höhe von T€ 9 (netto) für die Jahresabschlussprüfung enthalten.

Für Verkaufsförderungsmaßnahmen und Wegebaukosten sind T€ 125 zurückgestellt worden.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

## 5. Verbindlichkeitspiegel

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert und weisen folgende Restlaufzeiten auf:

	bis zu 1 Jahr €	2 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	Gesamt 31.12.2016 €	Gesamt 31.12.2015 €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.380.852,15	1.959.400,87	5.896.773,03	9.237.026,05	10.233.439,33
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.560,66	0,00	0,00	17.560,66	18.228,16
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Dülmen und anderen Eigenbetrieben	36.235,17	0,00	0,00	36.235,17	58.013,31
	<u>1.434.647,98</u>	<u>1.959.400,87</u>	<u>5.896.773,03</u>	<u>9.290.821,88</u>	<u>10.309.680,80</u>

Im Vorjahr hatten die Verbindlichkeiten eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr (T€ 4.987), über ein bis fünf Jahre (T€ 2.298) und über fünf Jahre (T€ 3.025).

Sicherheiten wurden von der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung nicht gestellt.

## II. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 1. Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Zusammensetzung:	2016 €	2015 €
Pachterträge	<u>14.465,98</u>	<u>14.719,41</u>
Grundstücksverkäufe		
- Gewerbeflächen	98.071,87	105.484,21
- Wohnbauflächen	<u>1.441.148,13</u>	<u>2.107.935,02</u>
	<u>1.539.220,00</u>	<u>2.213.419,23</u>
Erschließungsbeiträge Altanlieger	<u>38.173,85</u>	<u>0,00</u>
	<u>1.591.859,83</u>	<u>2.228.138,64</u>

### 2. Zur Bestandsveränderung siehe die Erläuterungen zur Bilanz, Umlaufvermögen.

- 
3. Die Aufwendungen für Grundstückserwerbe und bezogene Leistungen betreffen Er-schließungskosten.
  4. Die Abschreibungen auf zum Verkauf bestimmte Grundstücke betreffen in Höhe von T€ 433 zwei Grundstücksflächen im Dernekamp, die aufgrund des neu aufzustellenden Flächen-nutzungsplans für die Stadt Dülmen voraussichtlich nicht als Bauland entwickelt werden können. Daher wurde gemäß dem Vorsichtsprinzip und der Verpflichtung zur verlustfreien Bewertung nach § 253 Abs. 4 HGB eine Abschreibung vorgenommen.

Weitere T€ 130 betreffen ebenfalls Grundstücksflächen im Dernekamp, die im Rahmen eines laufenden Umlegungsverfahrens gegen Erhalt von Ersatzgrundstücken und Entschädigungs-zahlungen eingebracht werden müssen. Die Gegenleistungen unterschreiten den erwarteten Buchwert der einzubringenden Grundstücke um rd. T€ 130.

5. Die Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 290 entfallen zu rd. T€ 265 auf Darlehenszinsen und zu T€ 35 auf sonstige Zinskosten.

### **III. Sonstige Angaben**

#### **1. Vermerkpflichtige Haftungsverhältnisse**

Vermerkpflichtige Haftungsverhältnisse lagen zum Bilanzstichtag nicht vor.

#### **2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Sonstige, nicht aus der Bilanz ersichtliche und nicht nach § 251 HGB vermerkpflichtige finanzielle Verpflichtungen bestanden am 31. Dezember 2016 nicht.

### 3. Betriebsleitung

Das Grundstücksmanagement der Stadt Dülmen hat zwei Betriebsleiter. Die Betriebsleitung bestand aus folgenden Personen:

1. Betriebsleiter: Herr Jürgen Heilken (Stadtoberamtsrat) - bis 28.02.2016  
Herr Jürgen Schmude (Stadtamtsrat) - ab 01.03.2016
2. Betriebsleiter: Herr Tobias Leopold (Stadtamtmann) - bis 31.12.2016  
Frau Nora Bolle (Stadtamtfrau) - ab 01.01.2017

Die Betriebsleitung erhält keine gesonderte Vergütung. Die Tätigkeit der Betriebsleitung wird mittelbar über die berechnete Personalkostenerstattung von der Stadt Dülmen vergütet.

### 4. Betriebsausschuss

Die Aufgaben des Betriebsausschusses werden vom Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung der Stadt Dülmen wahrgenommen.

Dem Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung gehörten zum 31.12.2016 an:

#### Stadtverordnete

Wessels, Willi	CDU (Vorsitzender)	Dipl.-Verwaltungswirt
Pross, Manuela	CDU (1. Stellv. Vors.)	Imageberaterin
Braun, Rolf	CDU (2. Stellv. Vors.)	Kaufmann
Holtrup, Annette	CDU	Krankenschwester
Schmitz, Markus	CDU	Dipl.-Kaufmann
Twiehoff, Hans	CDU	Kriminalbeamter
Bier, Andreas	SPD	Gewerkschaftssekretär
Jahn, Klaus	SPD	Pensionär
Niggemann, Siegfried	SPD	Heilpädagoge
Pohlschmidt, Anke	SPD	Angestellte
Schlieff, Olaf	SPD	Fernmeldehandwerker
Müller, Wolfgang	B90/Grüne	Rentner
Reinert, Thomas	B90/Grüne	Beamter
Tönnis, Rainer	Die Linke	Speditionskaufmann

#### Sachkundige Bürger/innen

Clodius, Hendrik	CDU	Steuerberater
Rüskamp, Helmut	CDU	Gartenbautechniker
Tecklenburg, Thomas	CDU	Geschäftsführer
Wang, Markus	CDU	Unternehmer
Gärtner, Dirk	SPD	Bankkaufmann
Pöllmann, Kai-Martin	SPD	
Jansen, Rainer	FDP (bis 30.06.2017)	
Alexander, Volker	FDP (ab 01.07.2017)	Einkäufer

**Beratendes Mitglied der Behindertenvertretung**

Lowens, Christoph

Dipl.-Ing. agr.

**Stellvertretende Stadtverordnete**

Brambrink, Markus	CDU	Bankkaufmann
Christensen, Marcel	CDU	Student
Eiersbrock, Edith	CDU	Hausfrau
Hericks, Roland	CDU	Lehrer/Dipl.-Theologe
Hessel, Matthias	CDU	Fachkrankenpfleger
Hetrodt, Ludwig	CDU	Bankkfm./Immobilienfachwirt
Hilgenberg, Dieter	CDU	Verwaltungsangestellter
Joachimczak, Claus	CDU	Finanzbeamter
Klaas, Dieter	CDU	Schulleiter a. D.
Kleerbaum, Klaus-Viktor	CDU	Jurist
Kreuznacht, Helmut	CDU	Bankkaufmann
Lütke Daldrup, Stefan	CDU	Statiker
Müller, Filomena	CDU	Hausfrau
Sondermann, Gabriele	CDU	Sonderschullehrerin
Timmers, Peter	CDU	Verwaltungsangestellter
Tücking, Hubert	CDU	Landwirt
Wendrich, Peter	CDU	Werbekaufmann
Alex, Erhard	SPD	Lehrer
Cordes, Ralf	SPD	Industriemeister Chemie
Kiekebusch, Heiner	SPD	Selbstständig
Kurilla, Diana	SPD	Pflegemanagerin
Kwiatkowski, Martin	SPD	Bergmechaniker
Mönning, Elisabeth	SPD	Pflegedienstleiterin
Ruthmann, Hugo	SPD	Lehrer
Schmidt, Ralf	FDP	Realschullehrer
Wohlgemuth, Christian	FDP	Lehrer
Kübber, Florian	B90/Grüne	Student
Rathke, Detlev	B90/Grüne	Postbeamter
Stegemann, Klaus	Die Linke	Arbeiter
Rochol, Matthias	SPD	

**Stellvertretende sachkundige Bürger/innen**

Betz, Rainer	CDU	Kaufmann
Große Brintrup, Manuel	CDU	Gärtner / Florist
Hoffmann, Florian	CDU	Studienrat
Stade, Michael	CDU	Geschäftsführer
Temming, Helmut	CDU	Rentner
Wagner, Julia	CDU (bis 20.06.2017)	Kauffrau
Kaufhold, Thorsten	SPD	Architekt
Pietras, Sven	SPD	Elektrotechniker
Reidegeld, Thomas	FDP	

Die Mitglieder des Betriebsausschusses haben in 2016 keine Vergütung von der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung erhalten.

#### **5. Ergebnisverwendungsvorschlag**

Der Bilanzverlust in Höhe von € 984.748,04 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Dülmen, den 06.11.2017

Grundstücksmanagement  
der Stadt Dülmen

---

Jürgen Schmude  
1. Betriebsleiter

---

Nora Bolle  
Betriebsleiterin