

Jahresabschluss 2019

Grundstücksmanagement der
Stadt Dülmen

GRUNDSTÜCKSMANAGEMENT DER STADT DÜLMEN

LAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr 2019

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 bis zum zweckentsprechenden Verkauf der Grundstücke, insbesondere als Wohnbau- bzw. Gewerbefläche.

Das GMD übernimmt die Vorfinanzierung der Grundstücksentwicklung und -veräußerung unter Beachtung der politischen Vorgaben und Beschlüsse. Dabei sind Ziele wie die ausreichende Baulandbereitstellung für Gewerbeansiedlungen, das unter wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Gesichtspunkten ausgewogene Angebot an Wohnbauland und der sparsame Umgang mit den Siedlungsflächen miteinander zu vereinbaren. 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. Die Tätigkeit des GMD wird von Mitarbeitern der Stadt Dülmen geleistet und dafür eine Verwaltungskostenumlage gezahlt, da das GMD kein eigenes Personal beschäftigt. Die Grundstücke werden sowohl von der Stadt Dülmen als auch privaten und öffentlichen Grundstückseigentümern durch direkten Grundstückskauf oder im Rahmen eines Umlegungsverfahrens durch Tausch von Flächen mit ggf. Baraufgabe erworben. Die Erschließungsarbeiten werden größtenteils durch von der Stadt Dülmen beauftragte Bauunternehmen durchgeführt. Die Refinanzierung der Grundstückserwerbe und Erschließungsarbeiten geschieht durch langfristige Bankkredite und ggf. Kassenkredite der Stadt Dülmen. Die Tätigkeit des GMD erstreckt sich auf das gesamte Stadtgebiet (Innenstadt und die Ortsteile Rorup, Hiddingsel, Buldern, Merfeld und Hausdülmen).

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 seinerzeit übertragenen Grundstücksbestand sowie den zwischenzeitlich neu hinzuerworbenen Flächen werden laufend neue Wohnbau- und Gewerbegebiete entwickelt und der Vermarktung nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens zugeführt. Derzeit befindet sich ein Großteil der zum Verkauf bestimmten Wohnbauflächen im Dernekamp (mehrere Teilbereiche). Für einen Teil dieser Flächen wurde bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan aufgestellt und ein Umlegungsverfahren durchgeführt, um die Vermarktung beginnen zu können. Für einen weiteren Teil ist die Bevorratung für mittel- und langfristige Projekte vorgesehen, soweit hierfür die landesweiten bzw. regionalen Flächennutzungspläne Möglichkeiten zur Ausweisung von Siedlungsflächen vorsehen. Weitere vermarktbare Wohnbauflächen befinden sich in den Ortsteilen Hausdülmen und Buldern (Erwerb von Flächen 2019/2020; Vermarktung voraussichtlich ab 2023); Gewerbeflächen sind in Rorup, Hausdülmen und im Gebiet „Dülmen-Nord“ verfügbar, teilweise liegen hierfür bereits rechtskräftige Bebauungspläne vor.

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, Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage im Geschäftsjahr 2019

2.1. Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2019 wurde im Wesentlichen durch den Ankauf von Flächen für die wohnbauliche Entwicklung des Gebietes "Raiffeisenring" im Ortsteil Buldern bestimmt. Für die Umsetzung des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes wurden sowohl Flächen im Plangebiet als auch Flächen außerhalb dieses Gebietes, die als Tauschfläche für den Erwerb von weiteren Grundstücken innerhalb des Plangebietes dienen sollen, erworben. Weiterhin wurden weitere Grundstücke im Wohnbaugebiet „Pastor-Rück-Straße“ verkauft. Das Umlegungsverfahren für das Wohnbaugebiet "Auf der Laube" im Dernekamp wurde Anfang 2019 rechtswirksam abgeschlossen. Die daraus folgenden Flächenveränderungen einschließlich erhaltener Tauschgrundstücke und Ausgleichszahlungen sind im Jahresabschluss 2019 erfasst worden. Die Erschließung für dieses Gebiet hat in 2020 begonnen. Für die Klimaschutzsiedlung konnte weiterhin kein Investor gefunden werden. Da die Fläche für die Klimaschutzsiedlung aufgrund des Bedarfes für einen Kindergarten verlagert wurde, erarbeitet der Fachbereich Stadtentwicklung aktuell einen Bebauungsplan für die neue Fläche.

Soweit im Folgenden Euro-Beträge oder Flächengrößen genannt werden, handelt es sich um Nettobeträge bzw. Nettoflächen; Angaben ohne Annex „Plan“ betreffen Vorjahresabschlusszahlen. Im Einzelnen hat sich für das GMD und das Geschäftsjahr 2019 die folgende Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage ergeben:

2.2. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2019 wurden insgesamt Umsatzerlöse von T€ 580 (T€ 1.993) erzielt. Davon entfallen T€ 172 auf die Veräußerung von zwei Wohnbaugrundstücken im Baugebiet „Rorup - Pastor-Rück-Straße - GMD 50“ von denen eins zurückerworben wurde, da der Investor die vorgesehene Bebauung nicht durchführen konnte (Weiterverkauf noch nicht erfolgt).

Weitere Umsatzerlöse von zusammen T€ 36 sind aus dem Verkauf einer Gewerbefläche an der Bischof-Kaiser-Straße sowie im Stadtgebiet Dülmen und Pachten für derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen erzielt worden.

Die Ausgleichszahlungen aus dem Umlegungsverfahren "Auf der Laube" belaufen sich auf T€ 372.

Damit bleiben die Umsatzerlöse 2019 um T€ 446 hinter den Planungen zurück. Dies liegt zum großen Teil an der weiteren Verzögerung bei Planung und Erschließung des Wohnbaugebietes "Auf der Laube - GMD 15, 32" sowie des Wohnbaugebietes "Bleck III" - GMD 51. Auch konnte noch kein endgültiger Investor für die Klimaschutzsiedlung gefunden werden. Verkaufserlöse für diese Maßnahmen waren im Wirtschaftsplan 2019 in Höhe von T€ 747 erwartet worden; derzeit wird mit einem Start der Vermarktung nach 2022 bzw. ab Herbst 2021 gerechnet. Des Weiteren liegen die Erlöse aus dem Abverkauf von Gewerbegrundstücken um rd. 60 % unter den Planansätzen.

Im Beschaffungsbereich wurde für die Entwicklung von Wohnbau- und Gewerbeflächen im Baugebiet „Buldern - GMD 52“ ein Zukauf (T€ 2.398) getätigt. Nach noch zu erfolgenden Flächentauschen soll die Vermarktung in diesem Gebiet nach derzeitiger Planung ab 2022 beginnen. Weitere T€ 1.168 entfallen auf den Erwerb von Tauschflächen von der Bezirksregierung Münster aus einem Umlegungsverfahren im Dernekamp; die genaue Verwendung muss noch festgelegt werden.

Einschließlich der Bestandsänderungen, die durch Grundstücksan- und -verkäufe sowie Zuweisungen aus dem Umlegungsverfahren verursacht werden sowie der Erschließungskosten ergibt sich für 2019 ein Rohergebnis von T€ 98 gegenüber einem geplanten Betrag von T€ 479. Dies geht insbesondere auf die geringere Vermarktung der Wohnbauflächen zurück.

Abzüglich der betrieblichen Aufwendungen zur Verwaltungskostenumlage (Dienstleistungen der Stadt), Beratungskosten, Versicherungen und Beiträgen von T€ 85 (Plan T€ 91; T€ 88) beträgt das Betriebsergebnis T€ 12 (Plan T€ 364; T€ 1.108).

Das das Jahresergebnis 2019 belastende Finanzergebnis beläuft sich auf T€ -141 (Plan T€ -157; T€ -149). Dies geht auf die von Beginn an weitgehende Fremdfinanzierung der Grundstücksankäufe und zu leistenden Erschließungskosten zurück. Die Finanzierung wird größtenteils auf mittlere Sicht vereinbart, soweit eine kurzfristige Finanzierung nicht wirtschaftlicher ist. Im Geschäftsjahr 2019 konnte gegenüber dem Vorjahr eine weitere Reduzierung der Zinsaufwendungen erreicht werden; beim Planansatz waren bereits die Effekte aus den vorgenommenen Umschuldungsmaßnahmen der Vorjahre bei einem unverändert niedrigen Zinsniveau berücksichtigt worden. Die Aufnahme, Umschuldung und Tilgung der Fremdfinanzierungsmittel von Banken wird in enger Abstimmung mit der Kämmerei der Stadt Dülmen vorgenommen.

Nach Abzug der Grundsteuer von T€ 9 (Planansatz T€ 12) beläuft sich das Jahresergebnis auf T€ -138 (Plan T€ 196; T€ 948).

2.3 Vermögens- und Schuldenlage

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 beträgt der Bilanzansatz für die zum Verkauf bestimmten Grundstücke T€ 14.026 (T€ 10.486). Davon entfallen T€ 7.866 auf Wohnbauflächen und T€ 2.594 auf Gewerbeflächen. Hinzu kommen Tauschgrundstücke in Buldern und im Dernekamp mit einem Wert von T€ 3.566.

Von den Wohnbauflächen wurden in 2019 die restlichen 2 Grundstücke in Rorup vermarktet (1 Rückerwerb). An der Bischof-Kaiser-Straße wurde das letzte vorhandene Gewerbegrundstück verkauft.

Ansonsten werden im Jahresabschluss 2019 die Flächenänderungen und Zuordnungen aus dem Umlegungsverfahren "Auf der Laube" berücksichtigt, das weitgehend ergebnisneutral abgewickelt wurde.

Das weitere Umlaufvermögen von T€ 108 (T€ 55) betrifft Forderungen aus gestundeten Erschließungsbeiträgen, Restforderungen aus Kaufverträgen und Pachten sowie die Erstattung von Erschließungs- und Anschlussbeiträgen für das zurückerworbene Grundstück, die 2020 eingegangen sind.

Auf der Passivseite sind die Positionen Eigenkapital, Rückstellungen und Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Das Eigenkapital beläuft sich zum Bilanzstichtag auf T€ 1.493 (T€ 1.631). Hiervon entfallen T€ 409 auf das satzungsmäßig bestimmte Stammkapital. Die Kapitalrücklage beläuft sich unverändert auf T€ 1.144. Diese resultiert im Wesentlichen aus der Einbringung der bereits vermarkteten Grundstücke im Kapellenweg. Gegen diese Position werden Jahresverluste, die nach Ablauf von fünf Jahren nicht durch spätere Gewinne oder zusätzliche Haushaltsmittel der Gemeinde ausgeglichen worden sind, gemäß § 10 Abs. 6 der EigVO NRW verrechnet.

Nach Verrechnung des Jahresfehlbetrages 2019 in Höhe von T€ -138 mit dem Gewinnvortrag verbleibt ein Bilanzverlust von T€ -60, der auf neue Rechnung vorgetragen wird.

Nach Abzug der geringen Überschüsse oder sogar negativen Ergebnisse aus dem Verkauf von Gewerbeflächen sollen unter Einbeziehung der Veräußerung der mittelfristig zu entwickelnden Wohnbauflächen insgesamt Überschüsse generiert werden, so dass die Betriebsleitung vor diesem Hintergrund von der Angemessenheit der Eigenkapitalausstattung ausgeht.

Zum 31. Dezember 2019 werden Rückstellungen i. H. v. T€ 543 (T€ 178) ausgewiesen. Dieser Betrag betrifft insbesondere Verkaufsförderungsmaßnahmen für das Wohnbaugebiet "Hof Schröer", Wegebaukosten im Wohnbaugebiet "Kapellenweg" sowie übrige Maßnahmen und ausstehende Rechnungen.

Die Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag belaufen sich auf T€ 12.097 (T€ 8.731).

Davon entfallen auf die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten T€ 11.987 (T€ 8.280). Hiervon sind dem mittel- und langfristigen Bereich T€ 5.673 (T€ 6.813) zuzuordnen. Auf den kurzfristigen Bereich entfallen T€ 6.314 (T€ 1.467); davon als Kassenkredit T€ 5.121 (T€ 890) und in 2019 anstehende Tilgungen auf Darlehen T€ 1.193 (T€ 557). Die Abnahme im Bereich der mittel- und langfristigen Verbindlichkeiten i. H. v. T€ 1.140 findet gleichzeitig zur Erhöhung im Bereich der kurzfristigen Verbindlichkeiten i. H. v. T€ 4.847 statt. Ein Großteil des Kassenkredites soll voraussichtlich in 2021 in einen mittelfristigen Kredit umgeschuldet werden.

Umschuldungen von Darlehen fanden in 2019 nicht statt; diese stehen erst wieder im Jahr 2021 an. Umschuldungen finden i.d.R. statt, um langfristig die aktuelle günstigen Zinskonditionen festzuschreiben. Der Kassenkredit hat sich um T€ 4.231 auf T€ 5.121 erhöht. Aufgrund der aktuell niedrigen Zinsen im Bereich der kurzfristigen Kontokorrentverbindlichkeiten wurde von der Aufnahme eines langfristigen Kredites abgesehen.

Die übrigen Verbindlichkeiten betreffen Verbindlichkeiten aus Anzahlungen im Zusammenhang mit noch zu übertragenden Grundstücken im o. a. Umlegungsverfahren (T€ 0; Vj.: T€ 227), Lieferungen und Leistungen von T€ 12 (T€ 157) sowie Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Dülmen von T€ 98 (T€ 67).

2.4 Finanzlage

Die Finanzierung der Grundstücksankäufe sowie Erschließungskosten und übrigen Betriebsaufwendungen wird durch die Erzielung von Umsatzerlösen und die Aufnahme von Bankdarlehen sowie Kassenkrediten vorgenommen. Diese wird ebenfalls im Wirtschaftsplan über einen Planungszeitraum von bis zu fünf Jahren dargestellt und regelmäßig durch Beschluss des Aufsichtsgremiums gebilligt. Als rechtlich nicht selbständige eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Dülmen ist diese mittelbar aus den aufgenommenen Krediten verpflichtet.

Zum Bilanzstichtag belaufen sich die fest vereinbarten Bankdarlehen auf T€ 6.843 und die Kassenkredite und Zinsabgrenzungen auf T€ 5.144. Umschuldungen des Kontokorrentkredites haben in 2019 nicht stattgefunden. Letztlich hängt das von der Wirtschaftlichkeit der Kreditaufnahme bei Fälligkeit zur Rückzahlung ab.

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Geschäftsjahr 2019 gesichert.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1 Prognose (mittelfristig)

Für die Entwicklung des Grundstücksmarktes in Dülmen sind die politischen Vorgaben der Landesregierung zur Flächennutzung als Wohnbau- und Gewerbeland, der Vorhaltung ökologischer Ausgleichsflächen und Gestaltung der Besiedlungs- und öffentlicher Grünflächen von entscheidender Bedeutung. Diese Vorgaben sind dann in die kommunalen Planungen zu integrieren. Der augenblickliche Stand dieser Planungen auf Landes- und Kommunalebene lässt sich für den Stand zum Jahresabschluss 2019 wie folgt skizzieren:

- 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 Planungsvorgabe für Land, Städte, Kommunen) dient dazu, das Landes-

-
- gebiet NRW als zusammenfassenden, überörtlichen und fachübergreifenden Raumordnungsplan zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. In dem neuen LEP werden die Berechnungsgrundlagen für die Ermittlung der Siedlungsbedarfe der Kommunen verbindlich festgelegt. Dieser LEP wurde im Dezember 2016 vom Landtag verabschiedet und im Februar 2017 bekannt gemacht. Durch die neue Landesregierung wurde im April 2018 ein Verfahren zur Änderung des rechtskräftigen LEP eingeleitet. Der geänderte LEP ist im August 2019 rechtskräftig geworden.
 - Die Berechnungsmethode für die Ermittlung der Siedlungsflächenbedarfe hat sich durch die Änderung des LEP nicht verändert. Grundlage für die Berechnung bilden weiterhin die Bevölkerungsprognosen von IT.NRW. Die Siedlungsflächen werden aufgrund dieser Prognosen an die jeweiligen Bedarfe angepasst. Derzeit ist nicht absehbar, wie sich die Bedarfe in den kommenden Jahren entwickeln. Aufgrund der sinkenden Bevölkerungsprognose für Dülmen ist bei den bestehenden Siedlungsflächenreserven mit einer Flächenrücknahme zu rechnen, da die Daten für die Bemessungsgrundlage von IT.NRW zugrunde gelegt werden; andere Prognosen, auf die unter Punkt 3.3 Chancen hingewiesen wird, finden keine Berücksichtigung. Zur Zeit wird der neue Flächennutzungsplan vom Fachbereich Stadtentwicklung vorbereitet. Die Bearbeitung erfolgt unter der Berücksichtigung der Entwicklungen auf regionaler Ebene und Landesebene. Die Beschlussfassung des neuen Flächennutzungsplanes hängt im Wesentlichen vom LEP sowie vom Regionalplan ab. Sowohl die landesplanerischen als auch die regionalplanerischen Vorgaben werden die Entwicklungsmöglichkeiten der Siedlungsflächen im Dernekamp voraussichtlich weiter einschränken. Schon beim Jahresabschluss 2016 wurden für zwei Flächen Abschreibungen vorgenommen.
 - 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.
 - Um dem großen Bedarf an Wohnbaugrundstücken zu entsprechen, ist die Betriebsleitung bestrebt, die Entwicklung der Baugebiete „Auf dem Bleck I“, „Raiffeisenring“ und „An der Heide“ voranzutreiben. Für das Baugebiet „An der Heide“ wurde in 2019 bereits eine Fläche angekauft. Die Vermarktung dort wird nach aktuellem Stand Ende 2022 / Anfang 2023 beginnen. Für das Baugebiet „Raiffeisenring“ hat das GMD

in 2019 eine Fläche und zusätzliche Tauschflächen erworben. Für den Ankauf weiterer Flächen zur Umsetzung des dort bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes ist nach erfolgter Einigung mit dem Grundstückseigentümer für Januar 2021 ein notarieller Beurkundungstermin vereinbart worden und auch die noch erforderlichen vorbesprochenen Grundstückstausche werden kurzfristig erfolgen.

- Aufgrund von gerichtlichen Anträgen gegen den Umlegungsbeschluss im Bebauungsplangebiet „Grundversorgungszentrum Dernekamp“ hat sich die Vermarktung der Grundstücke verzögert. Nach Rücknahme der Anträge beim Landgericht Arnsberg konnte das Umlegungsverfahren Anfang 2019 abgeschlossen werden. Eine Vermarktung der sich in diesem Gebiet befindlichen Flächen, die für eine Klimaschutzsiedlung vorgesehen waren, wird auch für 2021 nicht erwartet. Ende 2018 hat der städtische Fachbereich Bildung den Bedarf für die Erweiterung der Grundschule Dernekamp geäußert. Aufgrund dieser Erweiterungsnotwendigkeit muss eine Alternative für den am Schulgebäude angegliederten Fröbel-Kindergarten geschaffen werden, so dass ein Teil des vormals für die Klimaschutzsiedlung vorgesehenen Grundstücks für den Neubau des Fröbel-Kindertagesstätten zur Verfügung gestellt werden muss. Diese Entwicklung führt dazu, dass eine Neuplanung und Verlagerung der Klimaschutzsiedlung auf das angrenzende Grundstück, welches vormals für einen Nahversorger vorgesehen war, notwendig wird. Nach ernsthaften Verhandlungen mit einem möglichen Investor für die Klimaschutzsiedlung konnte kein positiver Abschluss erzielt werden. Das vorgestellte Konzept des möglichen Investors hat beim Betriebsausschuss keine Zustimmung gefunden, sodass ein Verkauf des Grundstückes bisher nicht realisiert werden konnte.

Nach Beratung und Beschlussfassung im Betriebsausschuss soll ein neuer Bebauungsplan für eine Klimaschutzsiedlung aufgestellt und ein für die Umsetzung geeigneter Investor gesucht werden. Es ist davon auszugehen, dass die Flächen frühestens im Jahr 2022 verkauft werden können.

- Für die weitere wohnbauliche Entwicklung im Dernekamp werden derzeit vorbereitende Tätigkeiten im Bebauungsplangebiet „Auf dem Bleck I“ durchgeführt. Nach den archäologischen Untersuchungen, die bereits vor Jahren zu einer Unterschutzstellung der Flächen geführt haben, wurde mit der Sicherstellung der archäologischen Funde begonnen. Es ist nach aktuellem Stand davon auszugehen, dass die archäologischen Ausgrabungen Mitte 2021 abgeschlossen sein werden. Parallel hierzu erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes für dieses Gebiet. Eine Beschlussfassung ist für Ende 2021 geplant, sodass aufgrund der dann noch

erforderlichen Erschließungsarbeiten eine Vermarktung der Grundstücke nach jetzigem Stand frühestens Ende 2022 / Anfang 2023 erfolgen kann.

- Aktuell hat das GMD Gewerbegrundstücke in den Gewerbegebieten an der Linnertstraße/Gausepatt und im Gewerbegebiet „Empter Weg“ in Rorup im Bestand. In jüngster Zeit besteht wieder eine höhere Nachfrage von prosperierenden Firmen auch an größeren Flächen für Neuansiedlungen und Betriebserweiterungen in der Stadt Dülmen. Das Angebot an geeigneten Flächen ist knapp. Um aber auch in Zukunft geeignete und attraktive Gewerbeflächen anbieten zu können, hat das GMD in den vergangenen Jahren und auch in 2018 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 großflächige, hochwertige und verkehrsgünstig gelegene Gewerbeflächen anbieten zu können. Neben den Flächen im Gewerbegebiet „Dülmen-Nord“ werden in Kürze Gewerbeflächen im Bereich „Linnertstraße Teil II“ zur Verfügung stehen, da die Stadt Dülmen entsprechende Flächen in diesem Bereich erworben hat, die auf das GMD übertragen werden. Weitere gewerbliche Grundstücksentwicklungen sind zudem in den Ortsteilen Buldern und Hiddingsel vorgesehen.

Trotz des bereits hohen Grundstücksbestandes soll zusätzlicher Grunderwerb, insbesondere zur wohnbaulichen Entwicklung in den Ortsteilen, getätigt werden. Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ist enorm hoch. Dies zeigt auch die kürzlich durchgeführte Vermarktung der Grundstücke im Gebiet „Auf dem Bleck III“, die sehr gut nachgefragt wurde.

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

3.2 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. Bei dem derzeit niedrigen Zinsniveau sind die Zinsaufwendungen tragbar. Sollte das Zinsniveau jedoch mittel- bis langfristig wieder ansteigen, ist beim dem hohen Stand an bevorrateten,

noch nicht in der Vermarktung befindlichen Grundstücken mit einer Zinsbelastung zu rechnen, die die Finanzlage des GMD gefährden kann. Zum Grundstücksbestand am Bilanzstichtag und dem Stand der augenblicklichen Entwicklung verweisen wir auf die Ausführungen zur Vermögenslage.

Es ist nach Einschätzung der Betriebsleitung davon auszugehen, dass bei der zukünftigen Vermarktung der Gewerbegrundstücke unter Einschluss der Finanzierungskosten keine Gewinne erzielt werden können. Ungeachtet dessen ist die Schaffung weiterer Gewerbeflächen im Hinblick auf Arbeitsplätze und Gewerbesteuererinnahmen als dringend notwendige Investition in die Zukunftsfähigkeit des Standortes Dülmen anzusehen.

In Zukunft wird der Klimaschutzgedanke weiter in den Vordergrund rücken und die Bauleitplanung beeinflussen. Für die Planung von Wohn- und Gewerbegebieten bedeutet dies, dass ein höherer Anteil an Grünflächen in den Baugebieten gewünscht ist, wodurch sich die Netto-Baulandflächen verringern, was zu einem schlechteren Vermarktungsergebnis führen kann.

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 hinsichtlich der Anpassung der Siedlungsflächenreserven aufgrund der Vorgaben der überörtlichen Planungsbehörden weiterhin kritisch beobachten. In diesem Zusammenhang birgt auch die politisch gewollte innerstädtische Verdichtung ein Risiko. Ein Großteil der für die wohnbauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen des GMD befinden sich in Randbereichen bzw. in den Ortsteilen von Dülmen. Durch innerstädtische Verdichtung besteht die Gefahr, dass die etwas außerhalb liegenden Flächen des GMD gegenüber den zentraler gelegenen Flächen schlechter vermarktet werden können.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Flächen des GMD, welche derzeit für eine perspektivische Entwicklung vorgesehen sind, von den landes- und regionalplanerischen Entwicklungen 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.

Auch wenn sich die Auswirkungen der Corona-Pandemie aktuell noch nicht in der Nachfrage nach Wohnbau- und Gewerbegrundstücken widerspiegeln, besteht das Risiko, dass die Vermarktung der Grundstücke in Zukunft zumindest gebremster erfolgt, da auch die Baukosten stark angestiegen sind, was sich durch die höheren Erschließungskosten auch bei dem Grundstückskaufpreis stark bemerkbar macht. Entscheidend ist hier vor allem, wie lange die Pandemie noch anhält. Insbesondere Kurzarbeit und Kündigungen von Arbeitsverhältnissen könnten sich auf die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken auswirken. Zudem könnten Betriebsansiedlungen oder –erweiterungen durch die Pandemie mittelfristig in die Zukunft verschoben werden bzw. aufgrund von finanziellen Einbußen gänzlich nicht realisiert werden. Dies könnte zu einer langsameren Vermarktungsgeschwindigkeit der Gewerbegrundstücke führen.

3.3. Chancen

Aufgrund der immer noch anhaltenden Niedrigzinsphase ist die Nachfrage an Wohnbaugrundstücken in Dülmen und in den Ortsteilen, auch verursacht durch die Grundstückspreisentwicklung in den benachbarten Oberzentren, unverändert groß. Wie das Beispiel der erfolgreichen sehr kurzfristigen Vermarktung des Baugebietes „Pastor-Rück-Straße“ zeigt, geht die Betriebsleitung davon aus, dass die Vermarktung von kurz- und mittelfristig entstehenden Wohnbaugebieten innerhalb weniger Jahre abgeschlossen sein wird. Um den Bedarfen entsprechen zu können, ist darauf zu achten, dass die im Eigentum des GMD stehenden Flächen auch aufgrund der politischen Beschlusslage vorrangig entwickelt werden. Von der Niedrigzinsphase hat das GMD auch dahingehend profitiert, dass die Zinslast durch Umschuldungen deutlich reduziert werden konnte. Hierdurch hat sich die Finanzlage des GMD verbessert. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Zinsaufwendungen durch weitere Umschuldungen und Tilgungen weiter reduzieren lassen.

Darüber hinaus wird die Attraktivität des Wohnortes Dülmen in den kommenden Jahren durch infrastrukturelle Veränderungen weiter gesteigert. Neben der Aufwertung des Bahnhofes, dessen Umbau inzwischen begonnen hat, wurde durch die neue Bahnlinie „Rhein-Ruhr-Express 7“ eine noch bessere und schnellere Verkehrsanbindung sowohl in Richtung Ruhrgebiet als auch in Richtung Münster geschaffen, da eine Vielzahl von Haltestellen in kleineren Orten entfallen. Zudem gibt es intensive Bestrebungen der Stadt Dülmen, in den Tarifbereich des Verkehrsverbandes Rhein-Ruhr (VRR) aufgenommen zu werden. Auch hierdurch dürfe sich die bereits jetzt verkehrstechnisch gute Anbindung Dülmens weiter verbessern und Dülmen als Wohnort deutlich attraktiveren.

Hinzu kommt, dass der Kreis Coesfeld aufgrund einer Prognose der NRW.Bank im Wohnungsmarktbericht zu den am stärksten wachsenden Kreisen in NRW zählt. Insbesondere aufgrund ihrer Nähe zu Münster und dem nördlichen Ruhrgebiet kann die Stadt Dülmen auch aufgrund der optimalen Verkehrsanbindung enorm hiervon profitieren. Zu diesem Ergebnis kommt auch der im Auftrag der Wohnraumoffensive Münsterland erstellte Wohnungsmarktreport des Pestel-Instituts. Demnach stellen die umliegenden Städte und Gemeinden (Coesfeld, Nottuln, Senden, Lüdinghausen, Reken und Haltern am See) bei Betrachtung der kleinräumigen Wanderungen die wichtigste Herkunftsquelle der Zuwanderer dar. Weiterhin kommt das Pestel-Institut zu dem Ergebnis, dass in Dülmen im Mittel rund 56 Ein- und Zweifamilienhäuser pro Jahr vermarktbar sein sollten. Somit müssen auch in Zukunft entsprechende Grundstücke vorgehalten werden.

Für die Entscheidung des Wohnortes maßgeblich ist ebenfalls die Situation rund um Schulen und Kindertagesbetreuung. Die Stadt Dülmen ist in diesen Bereichen sehr gut aufgestellt, sodass auch aufgrund dieser Faktoren weiterhin mit einer großen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu rechnen ist. Hinzu kommt das große Freizeit- und kulturelle Angebot.

Es ist die wichtigste Aufgabe des GMD, in den nächsten Jahren ein aktives Baulandmanagement zu entwickeln, um insbesondere jungen Familien ein auch preislich attraktives Angebot an Wohnbaugrundstücken bieten zu können.

4. Ausblick / Geschäftstätigkeit 2020 (Zwischenstand)

In 2020 konnte ein Gewerbegrundstück im Gewerbegebieten „Empter Weg“ in Rorup und zwei Gewerbegrundstücke im Gebiet „Linnertstraße“ in Hausdülmen verkauft werden. Zudem wurden positive Ansiedlungsgespräche mit weiteren Interessenten für diese Gebiete geführt, sodass davon auszugehen ist, dass in 2021 weitere Gewerbegrundstücke verkauft werden können.

Das noch zur Verfügung stehende Mehrfamilienhausgrundstück im Baugebiet „Pastor-Rück-Straße“, welches Ende 2019 von einem Käufer an das GMD zurückübertragen wurde, konnte in 2020 noch nicht verkauft werden. Es gibt bereits einen Interessenten, sodass die Betriebsleitung davon ausgeht, dass das Grundstück in 2021 verkauft wird und die Vermarktung der Grundstücke im Baugebiet „Pastor-Rück-Straße“ dann vollständig abgeschlossen ist.

Weiterhin ist die Vergabe der Wohnbaugrundstücke im Gebiet „Auf dem Bleck III“ abgeschlossen. Ob in 2020 noch mit entsprechenden Kaufpreiszahlungen zu rechnen ist, ist abhängig vom Stand der Erschließung. Da diese voraussichtlich erst zu Beginn 2021 abgeschlossen sein wird, geht die Betriebsleitung davon aus, dass auch die Kaufpreise erst in 2021 vereinnahmt werden können.

Im Gebiet „Auf dem Bleck I“ haben im Herbst 2020 die archäologischen Ausgrabungen begonnen. Derzeit geht die Betriebsleitung davon aus, dass diese Arbeiten bis Mitte 2021 abgeschlossen sein werden.

Um auch in Zukunft handlungsfähig zu sein und weitere Wohnbau- und Gewerbeflächen anbieten zu können, wurden Ende des Jahres 2019 durch die Stadt Dülmen Flächen im Bereich Linnertstraße Teil II angekauft. Diese Flächen sollen für die weitere Vermarktung an das GMD übertragen werden. Für diesen Bereich gibt es bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan, wobei der Teil des Bebauungsplanes, der die Gewerbeflächen betrifft, nach jetzigem Stand in Kürze überarbeitet und geändert wird. Dennoch sollen sowohl die Wohnbau- als auch die Gewerbeflächen – nach erfolgter Erschließung – voraussichtlich ab 2022/2023 verkauft werden.

Die noch zu tätigen Grunderwerbe durch Grundstückstauschgeschäfte für das Gewerbegebiet Dülmen-Nord konnten aufgrund der vorrangigen und schwerpunktmäßigen Bearbeitung des Gewerbegebietes Linnertstraße Teil II in 2020 nicht durchgeführt werden. Diese Grundstücksgeschäfte sollen bis Mitte 2021 abgeschlossen sein.

Darüber hinaus sind die Grundstücksverhandlungen im Ortsteil Buldern im Bebauungsplangebiet Raiffeisenring (Entwicklung von Wohnbau- und Gewerbeflächen) weiter vorangeschritten. Wie unter Punkt 2.1 bereits berichtet, wurden in 2019 entsprechende Flächen, sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes, erworben. Die außerhalb des Plangebietes liegenden Flächen wurde als Tauschfläche erworben, um durch einen Grundstückstausch in den Besitz weiterer Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes Raiffeisenring zu kommen. Weitere intensive Gespräche bezüglich der noch für eine Vermarktung notwendigen Flächen haben in 2020 stattgefunden. Bezüglich weiterer Flächen wurde eine Einigkeit mit dem Grundstückseigentümer erzielt und der Abschluss des notariellen Kaufvertrages ist für Januar 2021 terminiert, so sich dann kurzfristig sämtliche Flächen im Plangebiet im Eigentum des GMD befinden. Es ist von einem Vermarktungsbeginn in 2023 auszugehen, da sich die Erschließung des Gebietes – vor allem vor dem Hintergrund des Baus eines Kreisverkehrs durch den Landesbetrieb und der Größe des Gebietes – über einen längeren Zeitraum erstrecken wird.

Die weitere Geschäftsentwicklung wird davon abhängen, in wieweit die Vermarktung für die Baugebiete „Auf dem Bleck I“, „An der Heide“ und „Raiffeisenring“ mittelfristig zu Erträgen führt oder sich weiter in die Zukunft verschiebt. Der Start der Vermarktung dieser Gebiete wird im Wesentlichen von der Fertigstellung der Erschließung abhängen.

Dülmen, den 16. November 2020

Grundstücksmanagement
der Stadt Dülmen

Jürgen Schmude
Betriebsleiter

Vera Schmiemann
Betriebsleiterin

Grundstücksmanagement der Stadt Dülmen
BILANZ ZUM 31. Dezember 2019

AKTIVA

PASSIVA

	31.12.2019 €	31.12.2018 T€	€	31.12.2019 €	31.12.2018 T€
Umlaufvermögen					
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke					
Grundstücke ohne Bauten	14.025.477,90	10.486		409.033,50	409
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				1.144.334,12	1.144
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	108.146,08	55		59.817,27-	78
				543.300,00	178
B. Rückstellungen					
Sonstige Rückstellungen					
C. Verbindlichkeiten					
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			11.986.768,24		8.280
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen			0,00		227
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			12.457,49		157
4. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Dülmen und anderen Eigenbetrieben			97.547,90		67
5. Sonstige Verbindlichkeiten			0,00		15
				12.096.773,63	8.731
	14.133.623,98	10.540		14.133.623,98	10.540

Grundstücksmanagement der Stadt Dülmen

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

	2019 €	2018 T€
1. Umsatzerlöse aus Grundstücksverkäufen/ Pachterträge	579.552,18	1.993
2. Bestandsveränderung von zum Verkauf bestimmte Grundstücken	<u>-415.940,42</u>	<u>-956</u>
	163.611,76	1.037
3. Materialaufwand - Erschließungskosten	68.297,87	0
Rohergebnis	<u>95.313,89</u>	<u>1.037</u>
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.283,73	159
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>85.465,96</u>	<u>88</u>
Betriebsergebnis	12.131,66	1.108
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	1
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon Zinsaufwendungen aus der Abzinsung von Forderungen € 69,60 (T€ 0) - davon an die Stadt Dülmen € 2.576,93 (T€ 1)	141.426,11	150
Finanzergebnis	<u>-141.426,11</u>	<u>-149</u>
8. Ergebnis nach Steuern	-129.294,45	959
9. Sonstige Steuern	<u>8.938,95</u>	<u>11</u>
10. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-138.233,40	948
11. Gewinn-/Verlustvortrag	78.416,13	-869
12. Bilanzverlust/-gewinn	<u><u>-59.817,27</u></u>	<u><u>79</u></u>

GRUNDSTÜCKSMANAGEMENT DER STADT DÜLMEN

ANHANG

zum Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2019

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 2019 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 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).

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung des Wirtschaftsjahres 2019 wurde wie im Vorjahr unter Berücksichtigung der vollständigen Ergebnisverwendung und des Grundsatzes der Stetigkeit aufgestellt. Über den dann ausgewiesenen Bilanzgewinn bzw. Bilanzverlust ist im Anschluss ein Ergebnisverwendungsbeschluss zu fassen.

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:

	2019 €	2018 €
	<u> </u>	<u> </u>
Stand 01.01.	10.485.720,09	11.290.613,51
Bestandserhöhung aus aktivierten Grundstückszugängen		
Grundstücks- und Erschließungskosten	3.955.698,23	151.190,35
Bestandsverminderung durch Verkäufe	<u>-415.940,42</u>	<u>-956.083,77</u>
Stand 31.12.	<u>14.025.477,90</u>	<u>10.485.720,09</u>

2. Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind zum Nennwert bzw. Barwert (Abzinsung von Forderungen, soweit Restlaufzeit über ein Jahr) mit nominal T€ 114 zum 31. Dezember 2019 ausgewiesen. Wertberichtigungen bestehen in Höhe von T€ 5; die Abzinsung beträgt T€ 1.

3. Eigenkapital

	Stand 01.01.2019 €	Umbuchung €	Zugang €	Stand 31.12.2019 €
I. Gezeichnetes Kapital	409.033,50	0,00	0,00	409.033,50
II. Kapitalrücklage	1.144.334,12	0,00	0,00	1.144.334,12
III Bilanzverlust/-gewinn	78.416,13	0,00	-138.233,40	-59.817,27
	<u>1.631.783,75</u>	<u>0,00</u>	<u>-138.233,40</u>	<u>1.493.550,35</u>

4. Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2019 €	Auflösung €	Verbrauch €	Zuführung €	Stand 31.12.2019 €
Archäologiesicherung	0,00	0,00	0,00	390.000,00	390.000,00
Übrige	178.150,00	306,75	35.393,25	10.850,00	153.300,00
	<u>178.150,00</u>	<u>306,75</u>	<u>35.393,25</u>	<u>400.850,00</u>	<u>543.300,00</u>

In den übrigen Rückstellungen ist für das Geschäftsjahr 2019 ein Honorar für den Abschlussprüfer in Höhe von T€ 8 (netto) für die Jahresabschlussprüfung enthalten.

Für Verkaufsförderungsmaßnahmen, Aufbereitungskosten verkaufter Grundstücke und Wegebaukosten sind T€ 127 (T€ 162) 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 €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	Gesamt 31.12.2019 €	Gesamt 31.12.2018 €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.313.650,86	1.603.030,20	4.070.087,18	11.986.768,24	8.279.769,69
Erhaltene Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	226.596,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.457,49	0,00	0,00	12.457,49	156.532,98
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Dülmen und anderen Eigenbetrieben	97.547,90	0,00	0,00	97.547,90	67.197,61
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00	0,00	0,00	441,72
	<u>6.423.656,25</u>	<u>1.603.030,20</u>	<u>4.070.087,18</u>	<u>12.096.773,63</u>	<u>8.730.538,00</u>

Im Vorjahr hatten die Verbindlichkeiten eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr (T€ 1.918), über ein bis fünf Jahre (T€ 1.819) und über fünf Jahre (T€ 4.994).

Sicherheiten wurden von der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung nicht gestellt.

II. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Zusammensetzung:	2019 €	2018 €
Pachterträge	<u>13.264,80</u>	<u>16.300,70</u>
Grundstücksverkäufe		
- Gewerbeflächen	22.924,48	38.736,61
- Wohnbauflächen	<u>171.716,90</u>	<u>1.937.910,43</u>
	<u>194.641,38</u>	<u>1.976.647,04</u>
Ausgleichszahlungen Umlegungsverfahren	<u>371.646,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>579.552,18</u>	<u>1.992.947,74</u>

2. Zur Bestandsveränderung siehe die Erläuterungen zur Bilanz, Umlaufvermögen.
3. Die Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 141 entfallen zu rd. T€ 139 auf Darlehenszinsen und zu T€ 2 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 2019 nicht.

3. Betriebsleitung

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

1. Betriebsleiter: Herr Jürgen Schmude (städtischer Verwaltungsrat)
2. Betriebsleiterin: Frau Vera Schmiemann (Stadtamtfrau)

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 31.12.2019 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

Schlieff, Olaf	SPD	Fernmeldehandwerker
Müller, Wolfgang	B90/Grüne	Rentner
Reinert, Thomas	B90/Grüne	Beamter
Tönnis, Rainer	Die Linke	Speditionskaufmann
Gärtner, Dirk	SPD	Bankkaufmann
Teeklenborg, Thomas	CDU	Unternehmer

Sachkundige Bürger/innen

Clodius, Hendrik	CDU	Steuerberater
Reidegeld, Thomas	FDP	Diplom-Betriebswirt (FH)
Wang, Markus	CDU	Unternehmer
Pöllmann, Kai-Martin	CDU	Lehrer (bis 01.07.2019)
Pietras, Sven	SPD	Elektrotechniker
Rüskamp, Helmut	CDU	staatl. geprüfter Gartenbautechniker

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	Fachkrankenschwester
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
Tücking, Hubert	CDU	Landwirt
Wendrich, Peter	CDU	Werbekaufmann
Alex, Erhard	SPD	Lehrer
Cordes, Ralf	SPD	Industriemeister Chemie
Kiekebusch, Heiner	SPD	Selbstständiger
Kurilla, Diana	SPD	Pflegemanagerin
Kwiatkowski, Martin	SPD	Bergmechaniker
Mönning, Elisabeth	SPD	Pflegedienstleiterin
Rochol, Matthias	SPD	Angestellter

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
Weise, Andreas	FDP	Zollbeamter

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
Kaufhold, Thorsten	SPD	Architekt
Pohlschmidt, Anke	SPD	Angestellte

Die Mitglieder des Betriebsausschusses haben in 2019 keine Vergütung von der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung erhalten.

5. Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Bilanzverlust in Höhe von € -59.817,27 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Dülmen, den 16. November 2020

Grundstücksmanagement
der Stadt Dülmen

Jürgen Schmude
Betriebsleiter

Vera Schmiemann
Betriebsleiterin