

2. Ausfertigung

**Jahresabschluss
und Lagebericht**

zum 31. Dezember 2011

**Grundstücksmanagement
der Stadt Dülmen**

(eigenbetriebsähnliche Einrichtung)

EuReWi Euregio Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Dülmener Straße 92
48653 Coesfeld

Grundstücksmanagement der Stadt Dülmen
BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2011

AKTIVSEITE	Stand 31.12.2011 €	Stand 31.12.2010 T€	PASSIVSEITE	Stand 31.12.2011 €	Stand 31.12.2010 T€
A. Umlaufvermögen			A. Eigenkapital		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke			I. Gezeichnetes Kapital	409.033,50	409
Grundstücke ohne Bauten	11.427.671,36	11.363	II. Kapitalrücklage	638.226,22	475
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			III. Verlustvortrag	-611.941,10	-514
1. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	77.093,38	174	IV. Jahresfehlbetrag	-435.318,62	-370
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr				0,00	0
€ 47.607,80 (T€ 66)					
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.699,57	1	B. Rückstellungen		
3. Forderungen an die Stadt Dülmen	435.318,62	72	Sonstige Rückstellungen	698.021,00	624
4. Sonstige Vermögensgegenstände	2.264,45	2			
	<u>522.376,02</u>	<u>249</u>	C. Verbindlichkeiten		
B. Rechnungsabgrenzungsposten	147,76	0	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.167.220,00	10.892
			- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
			€ 1.680.105,85 (T€ 1.713)		
			2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.093,33	67
			- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
			€ 10.093,33 (T€ 67)		
			3. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Dülmen		
			und anderen Eigenbetrieben	<u>74.860,81</u>	<u>28</u>
			- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	11.252.174,14	10.987
			€ 74.860,81 (T€ 28)		
			D. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	1
	<u>11.950.195,14</u>	<u>11.612</u>		<u>11.950.195,14</u>	<u>11.612</u>

Grundstücksmanagement der Stadt Dülmen
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
vom 01.01.2011 bis 31.12.2011

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
1. Umsatzerlöse aus Verkauf an Grundstücken		364.738,13	1.258
2. Bestandsveränderung an zum Verkauf bestimmter Grundstücke		-227.113,62	-804
		<u>137.624,51</u>	<u>454</u>
3. Sonstige betriebliche Erträge		15.188,35	56
4. Aufwendungen für Grundstückserwerbe und bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Grundstückserwerbe	0,00		324
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		<u>47.000,13</u>	<u>83</u>
		47.000,13	407
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>84.200,63</u>	<u>89</u>
Betriebsergebnis		21.612,10	14
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		7.547,36	83
- davon aus der Abzinsung/Aufzinsung von Rückstellungen/Forderungen			
€ 7.547,36 (T€ 78)			
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		453.237,06	457
- davon an die Stadt Dülmen			
€ 4.766,51 (T€ 1)			
- davon aus der Aufzinsung/Abzinsung von Rückstellungen/Forderungen			
€ 17.923,00 (T€ 10)			
Finanzergebnis		<u>-445.689,70</u>	<u>-374</u>
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-424.077,60	-360
9. Sonstige Steuern		<u>11.241,02</u>	<u>10</u>
10. Jahresfehlbetrag		<u><u>-435.318,62</u></u>	<u><u>-370</u></u>

Grundstücksmanagement der Stadt Dülmen

Anhang

zum Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2011

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 2011 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 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 den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen. In Abweichung von der Eigenbetriebsverordnung werden die Grundstücksbestände unter der Bezeichnung "Grundstücke ohne Bauten" unter der Position „Zum Verkauf bestimmte Grundstücke“ und unter Forderungen aus Lieferungen und Leistungen die „Forderungen aus Grundstücksverkäufen“ gesondert 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 Lieferungen und Leistungen" ausgewiesen.

Ausweis von Pflichtangaben:

Soweit Ausweishwahlrechte 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 **Vorratsvermögen** befinden sich die zum Verkauf bestimmten Grundstücke. Die Bewertung der im Wirtschaftsjahr erworbenen Grundstücke und durchgeführten Erschließungsmaßnahmen erfolgten zu Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Die Position Grundstücke ohne Bauten hat sich wie folgt entwickelt:

Stand 1.1.	EUR 11.362.829,94
Bestandserhöhung aus aktivierten	
Grundstückskäufen	EUR 291.955,04
Bestandsverminderung durch Verkäufe	<u>EUR -227.113,62</u>
Stand 31.12.	<u>EUR 11.427.671,36</u>

2. Die **Forderungen** sind zum Nennwert bzw. Barwert (Abzinsung von Forderungen, soweit Restlaufzeit über ein Jahr) mit nominal T€ 52 zum 31.12.2011 ausgewiesen. Wertberichtigungen wurden nicht vorgenommen.

3. Eigenkapital

	Stand 01.01.2011 €	Um- buchung €	Zugang €	Stand 31.12.2011 €
I. Gezeichnetes Kapital	409.033,50			409.033,50
II. Kapitalrücklage	474.962,13	-272.054,53	435.318,62	638.226,22
III. Verlustvortrag	-513.523,32	272.054,53	-370.472,31	-611.941,10
IV. Jahresfehlbetrag	-370.472,31	370.472,31	-435.318,62	-435.318,62
	0,00	370.472,31	-370.472,31	0,00

4. Im Wirtschaftsjahr 2011 wurde ein Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 435.318,62 ausgewiesen. Zum Ausgleich eines ansonsten entstehenden nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrages wurde im Rahmen der Nachschussverpflichtung der Stadt eine Einlageforderung in Höhe von T€ 435 in die Kapitalrücklage eingestellt.

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

	Stand 01.01.2011 €	Auflösung (A) Verbrauch €	Aufzinsung/ Abzinsung €	Zuführung €	Stand 31.12.2011 €
Erschließungskosten	604.401,00	0,00	17.923,00	37.297,00	659.621,00
Übrige	20.000,00	400,00 (A)	0,00	18.800,00	38.400,00
	624.401,00	400,00 (A)	17.923,00	56.097,00	698.021,00

6. Verbindlichkeitspiegel

	davon mit einer Restlaufzeit			Gesamt 31.12.2011	Gesamt 31.12.2010
	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.680.105,85	6.821.933,48	2.665.180,67	11.167.220,00	10.892
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.093,33	0,00	0,00	10.093,33	67
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Dülmen und anderen Eigenbetrieben	74.860,81	0,00	0,00	74.860,81	28
	1.765.059,99	6.821.933,48	2.665.180,67	11.252.174,14	10.987

Im Vorjahr hatten die Verbindlichkeiten eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr (T€ 1.808), über ein bis fünf Jahre (T€ 3.014) und über fünf Jahre (T€ 6.164).

Sicherheiten wurden von der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung nicht gestellt.

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 2011 nicht.

3. Betriebsleitung

Das Grundstücksmanagement der Stadt Dülmen hat zwei Betriebsleiter. Zum Jahresende 2011 war Herr Paul Kramer (Städt. Verwaltungsrat) 1. Betriebsleiter und Herr Jürgen Heilken (Stadtamtsrat) 2. Betriebsleiter des GMD.

Ab dem 01.10.2012 ist Herr Jürgen Heilken (Stadtamtsrat) 1. Betriebsleiter und Herr Tobias Leopold (Stadtinspektor) Betriebsleiter des GMD.

Die Betriebsleitung erhält keine gesonderte Vergütung.

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 31.12.2011 an:

Stadtverordnete

Wessels, Willi	CDU (Vorsitzender)	Dipl.-Verwaltungswirt
Austerschulte, Bruno	FDP (1. Stellv. Vors.)	kaufm. Geschäftsführer
Pross, Manuela	CDU (2. Stellv. Vors.)	Imageberaterin
Braun, Rolf	CDU	Kaufmann
Schmitz, Markus	CDU	Dipl.-Kaufmann
Tücking, Hubert	CDU	Landwirt
Bednarz, Waltraud	SPD	Angestellte/Industriekauffrau
Pohlschmidt, Anke	SPD	Angestellte
Schreiber, Wolfgang	SPD	Unternehmer

Wortmann, Martin	SPD	Lehrer
Rathke, Detlev	B90/Grüne	Postbeamter
Sachkundige Bürger/innen		
Lehmkuhl, August Michael	CDU	Kaufmann
Rüskamp, Helmut	CDU	staatl. geprüfter Gartenbau- techniker
Wang, Markus	CDU	Unternehmer und Geschäfts- führer
Wemhoff, Elke	SPD	Geschäftsführerin
Fahr, Daniel	FDP	Geschäftsführer
Gräfe, Karl-Ludwig	UWG	Dipl.-Ingenieur Verfahrens- technik
Beratendes Mitglied der Behindertenvertretung		
Lowens, Christoph		Dipl.-Ing. agr.
Stellvertretende Stadtverordnete		
Brambrink, Markus	CDU	Bankkaufmann
Büscher, Veronika	CDU	Hausfrau
Dr. Diekmann, Bernhard	CDU	Hochschullehrer/Landwirt
Eiersbrock, Edith	CDU	Hausfrau
Hericks, Roland	CDU	Lehrer/Dipl.-Theologe
Hetrodt, Ludwig	CDU	Bankkfm./Immobilienfachwirt
Hilgenberg, Dieter	CDU	Verwaltungsangestellter
Holtrup, Annette	CDU	Krankenschwester
Joachimczak, Claus	CDU	Finanzbeamter
Klaas, Dieter	CDU	Schulleiter a. D.
Kleerbaum, Klaus-Viktor	CDU	Jurist
Kreuznacht, Helmut	CDU	Bankkaufmann
Müller, Filomena	CDU	Hausfrau
Roß, Martin	CDU	Verwaltungsangestellter
Sondermann, Gabriele	CDU	Sonderschullehrerin
Timmers, Peter	CDU	Verwaltungsangestellter
Alex, Erhard	SPD	Lehrer
Bickhove-Swidorski, Ortwin	SPD	Gewerkschaftssekretär
Cordes, Ralf	SPD	Industriemeister Chemie
Kiekebusch, Heiner	SPD	Student
Kress, Brigitte	SPD	Lehrerin
Niggemann, Siegfried	SPD	Heilpädagogin
Ruthmann, Hugo	SPD	Lehrer
Schließ, Olaf	SPD	Fernmeldehandwerker
Traud, Horst-Dieter	SPD	E-Mechanikermeister
Wolf, Elke	SPD	Lehrerin i. R.

Hörbelt, Heinz	FDP	Dipl.-Sozialarbeiter
Wohlgemuth, Christian	FDP	Lehrer
Müller, Wolfgang M.	B90/Grüne	Rentner

Stellvertretende sachkundige Bürger/innen

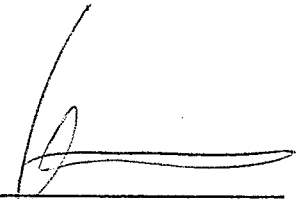
Daldrup, Werner	CDU	Verkaufsleiter
Gochermann, Dr. Josef	CDU	Unternehmer, Hochschuldozent
Tecklenborg, Thomas	CDU	Geschäftsführer
Schäfer, Frank	SPD	Geschäftsführer
Reidegeld, Thomas	FDP	Kaufmännischer Abteilungsleiter
Stutzke, Hans-Dieter	UWG	Pensionär

Dülmen, den 02.10.2012

Grundstücksmanagement
der Stadt Dülmen



Jürgen Heilken
(Stadtamtsrat)
1. Betriebsleiter



Tobias Leopold
(Stadtinspektor)
2. Betriebsleiter

Grundstücksmanagement der Stadt Dülmen

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011

1. Geschäftstätigkeit des Grundstücksmanagements der Stadt Dülmen

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

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

Bei der Gründung des GMD im April 1999 sind aus dem städt. Haushalt übertragen worden:

– Grundstücksflächen:	459.561 m ²		
– Ankaufspreis für diese Flächen:	17.486.503 DM	≈	8.940.707 EUR
– bewertet wurden die Flächen im Rahmen der Übertragung mit:	20.760.000 DM	≈	10.614.419 EUR
– finanziert über Darlehen:	17.500.000 DM	≈	8.947.608 EUR
– Stammkapital:	800.000 DM	≈	409.033 EUR
– allgemeine Rücklage:	2.460.000 DM	≈	1.257.778 EUR

Im Zuge der Gründung hat das GMD als Gegenleistung für die Übernahme der Grundstücke Schulden der Stadt Dülmen ungefähr in Höhe der ursprünglichen Anschaffungskosten übernommen. Die Grundstücke wurden jedoch nicht zu den ursprünglichen Anschaffungskosten der Stadt eingebracht, sondern die bis zur Gründung des GMD aufgelaufenen Zinsen (2.711.869 DM ≈ 1.386.556 EUR) und sonstigen Kosten als werterhöhend angesehen.

Der rechnerische Mehrwert wurde zur Aufbringung des Stammkapitals bzw. zur Einstellung in die Kapitalrücklage verwendet.

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

Die Betriebsleitung geht bei den heutigen Buchwerten davon aus, dass der gewerbliche Vorratsbestand zukünftig verlustfrei veräußerbar sein wird, wenngleich Wertberichtigungsbedarf bzw. Veräußerungsverluste im Einzelfall bei negativer Grundstücksmarktentwicklung nach wie vor nicht ausgeschlossen werden können. Ferner hat die Betriebsleitung bereits in den vergangenen Jahren mehrfach darauf hingewiesen, dass aufgrund der geringen Eigenkapitalausstattung der außerordentlich hohe Zinsaufwand das Betriebsergebnis auch zukünftig stark belasten wird.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte ein positives Betriebsergebnis von 21 TEUR erzielt werden, dem ein negatives Finanzergebnis von 445 TEUR gegenübersteht, sodass sich nach Abzug der Steuern (11 TEUR) ein Jahresfehlbetrag von 435 TEUR ergab. Hierbei ist u. a. zu berücksichtigen, dass eine Reihe von möglichen Verkäufen im Gewerbegebiet „Auf den Lehmkuhlen“ aufgrund einer in 2012 durchgeführten großflächigen Betriebserweiterung zurückgestellt wurde.

Der mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.02.2011 verabschiedete Wirtschaftsplan 2011 prognostizierte einen Jahresfehlbetrag von 272 TEUR. Das tatsächliche Ergebnis führte insofern zu einer Verschlechterung um 163 TEUR.

Bei den Jahresergebnissen des GMD ist jeweils zu beachten, dass dem Grundstücksmanagement durch die Vorfinanzierung der Erschließungsmaßnahmen in den Baugebieten „Auf dem Bleck II“ und „Hof Schröer“ zusätzliche Zinsbelastungen entstehen, die die jährlichen Jahresabschlussergebnisse belasten. Auch der vom GMD übernommene kommunale Eigenanteil an den Erschließungsmaßnahmen trägt mit dazu bei, dass allein in diesen beiden Gebieten dem städt. Haushalt über die Jahre Aufwendungen in Höhe von mindestens 170 TEUR erspart werden, die seitens des Grundstücksmanagements vorfinanziert werden müssen und damit zu den bekannten und prognostizierten Jahresergebnissen beitragen.

Wie bereits mehrfach seitens der Betriebsleitung berichtet, wird eine vorsichtige Schätzung der Wohnbaulandnachfrage nach wie vor für angemessen gehalten. Es zeigt sich, dass insbesondere im Wohnbaugebiet „Auf dem Bleck II“ die vorgenommene Umplanung der dortigen Baufelder zu Grundstücken für Einfamilienhäuser zu der hieraus erwarteten zunehmenden Nachfrage nach Grundstücksflächen geführt hat, so dass dort aktuell nur noch acht Grundstücke vorhanden sind, für die allesamt konkrete Anfragen vorliegen. Insgesamt ist weiterhin festzustellen, dass eine gesteigerte Nachfrage nach innenstadtnahen Grundstücken besteht.

Im Wohnbaugebiet „Hof Schröer“ im Ortsteil Hiddingsel ist weiterhin nur eine zurückhaltende Nachfrage festzustellen. Eine wesentliche Zielsetzung der Betriebsleitung für die kommenden Jahre ist es die Vermarktungsgeschwindigkeit für dieses Gebiet zu erhöhen.

Aufgrund der in den kommenden Jahren vorgesehenen Entwicklungen „Grundversorgungszentrum Dernekamp“ und „Kapellenweg“ rechnet die Betriebsleitung wieder mit einem breiteren Grundstücksangebot und damit höheren Verkaufszahlen im Wohnbaubereich. Insbesondere die bisherige Nachfrage nach innerstädtischen Wohnbaugrundstücken stimmt die Betriebsleitung optimistisch, dass die entstehenden Wohnbaugrundstücke am Kapellenweg innerhalb von kurzer Zeit vermarktet werden können.

Das Betriebsergebnis hängt im Wesentlichen von den durch Grundstücksverkäufe realisierbaren stillen Reserven und den durch die Finanzierung der Grundstücksbevorratung verursachten Zinsaufwendungen ab. Maßgeblichen Einfluss kommt dabei neben der Entwicklung der Grundstückspreise der Vermarktungsgeschwindigkeit und dem Zinsniveau zu. Im Hinblick auf die vorstehenden Ausführungen betrachtet die Betriebsleitung die Entwicklung des GMD weiterhin zumindest verhalten optimistisch.

Dies ist auch die Erfahrung aus der Teilnahme an der Immobilienmesse 2011 in Münster, auf der neben den städtischen Wohnbauflächen die auch in Planung befindlichen innovativen Wohnformen wie „Wohnen mit Pferd“ und „Ökologisches Bauen“ vorgestellt wurden. Es hat sich im Ergebnis gezeigt, dass Dülmen auch im weiteren Umfeld als attraktiver Wohnstandort angesehen wird.

Bei der mittelfristigen Erfolgsplanung bis zum Jahr 2017 geht die Betriebsleitung davon aus, dass sich die derzeit überplanten und noch zu überplanenden Grundstücksflächen (bspw. „Kapellenweg“) im Wesentlichen vermarkten lassen. Wenngleich die mittelfristige Erfolgsplanung für die Geschäftsjahre 2012 (aktualisiert nach tatsächlichem Ergebnis 31.10.2012) und 2013 noch Verluste von insgesamt 653 TEUR vorsieht, wird aufgrund der ab 2014 vorgesehenen Vermarktung „Kapellenweg“ wieder mit positiven Jahresergebnissen und einem hierdurch bedingten kumulierten Überschuss bis 2017 von insgesamt rd. 1.058 TEUR gerechnet.

Den in den kommenden Jahren zu realisierenden Erträgen stehen angesichts des hohen Grundstücksbestandes nur geringe Aufwendungen für Neuankäufe sowie Erschließungen gegenüber, so dass die erwarteten Liquiditätsüberschüsse voll zur Tilgung der bestehenden Verbindlichkeiten genutzt werden können und damit zu sinkenden Zinsaufwendungen in der Zukunft führen werden.

Langfristig betrachtet enthält das bevorratete Grundvermögen stille Reserven, die nach heutiger Einschätzung einen Ausgleich der derzeitigen Verluste 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.

3. Eigenkapitalentwicklung

Die Frage nach der Angemessenheit der Eigenkapitalausstattung ist, da aufgrund der rechtlichen Unselbständigkeit des Sondervermögens kein Insolvenzrisiko besteht, primär nach der Frage der Gewährleistung der Aufgabenerfüllung des GMD zu beurteilen.

Im Wirtschaftsjahr 2011 wurde ein Jahresfehlbetrag i. H. v. 435 TEUR ausgewiesen. Zum Ausgleich eines ansonsten entstehenden nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrages wurde im Rahmen einer sich nach § 75 Abs. 7 GO NRW i.V.m. § 97 Abs. 23 GO NRW sowie §§ 9 und 10 EigVO NRW) ergebenden Nachschussverpflichtung der Stadt eine Einlageforderung in Höhe von 435 TEUR in die Kapitalrücklage eingestellt.

Zum Ausgleich dieser Einlageforderung wie auch im Hinblick auf die nach dem aktualisierten Wirtschaftsplan für die Jahre 2012 und 2013 noch zu erwartenden Verluste in Höhe von TEUR 653 bzw. zur weiteren Kapitalverstärkung wurden aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 27. September 2012 dem städtischen Haushalt zugeordnete Grundstücksflächen am Kapellenweg in einer Größe von 27.535 m² zu einem Wert von 1.872.209 EUR gegen Einstellung in eine Kapitalrücklage übertragen. Durch die im Jahre 2012 beschlossene Eigenkapitalstärkung des GMD können die für die Jahre 2012 und 2013 erwarteten Verluste vorgetragen werden, ohne dass eine weitere Nachschussverpflichtung der Stadt Dülmen entsteht. Die prognostizierten Verluste lösen keinen zusätzlichen Liquiditätsbedarf aus, sodass in den nächsten 5 Jahren keine Nettoneuverschuldung zu erwarten ist.

Für die Jahre ab 2014 werden wieder positive Jahresergebnisse erwartet. Diese führen einerseits zu einer Erhöhung des Eigenkapitals; andererseits können durch die erwarteten Liquiditätsüberschüsse weitere Verbindlichkeiten getilgt und damit die zukünftigen Zinsaufwendungen gesenkt werden.

4. Entwicklung der Rückstellungen

Zum 31. Dezember 2011 werden Rückstellungen i. H. v. 698 TEUR (Vorjahr 624 TEUR) ausgewiesen. Dieser Betrag betrifft insbesondere ausstehende Erschließungskosten für schon veräußerte Grundstücke sowie interne und externe Jahresabschlusskosten.

5. Künftige Entwicklung und Zwischenberichterstattung

Der Wirtschaftsplan des GMD für das Wirtschaftsjahr 2012 ist in den Aufwendungen auf 2.565.694 EUR und in den Erträgen auf 2.359.339 EUR durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.03.2012 festgesetzt worden. Im Zuge der Aufgabenerfüllung konnten die Aufwendungen im Rahmen der im Wirtschaftsplan zur Verfügung gestellten Ausgabemittel bisher beglichen werden.

Im Hinblick auf den vorhandenen Grundstücksbestand sind erstmals in 2010 mit Fortsetzung in 2011 und 2012 wieder größere Grundstücksbevorratungsmaßnahmen, und zwar zur Sicherung des städt. Grundstücksbestandes im künftigen Gewerbegebiet Nord, vorgenommen worden. Für den Bereich der Wohnbaugrundstücke erfolgten keine Grundstücksbevorratungsmaßnahmen.

Nach den aktuellen Diskussionen wird die Fortschreibung der Regionalplanung für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland, auf die künftige städtebauliche Entwicklung der Gemeinden, somit auch der Stadt Dülmen, Einfluss haben. Dies betrifft sowohl die Frage der Wohnbauentwicklung als auch die gewerblichen Entwicklungsperspektiven. Vor dem Hintergrund des hohen Flächenverbrauchs in der Siedlungsentwicklung rückt der sparsame Umgang mit Grund und Boden in den Vordergrund. Das GMD wird die weitere politische Diskussion und Entscheidungen kritisch beobachten, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass auch Flächen des GMD's hiervon betroffen sein könnten, was dann wiederum einen Abwertungsbedarf auslösen könnte. Durch die Verminderung von potentiellen Entwicklungsflächen für die Zukunft könnten sich bei einer Verknappung von Entwicklungsflächen die Vermarktungschancen für die städt. Flächen des GMD's jedoch auch durchaus verbessern.

6. Wohnbauflächen

Dülmen ist weiterhin ein attraktiver Wohnstandort. Die Wohnqualität im eigenen Familienheim und die durchaus attraktive und weitreichende Infrastruktur der Stadt, über Kindergarten- und Schullandschaft, Freizeit- und Sportangebote etc. inmitten der Münsterländer Parklandschaft, werden auch weiterhin neben anderen Aspekten als hervorzuhebende Attribute zu einer gesunden Stadtentwicklung beitragen.

Der Trend zu werthaltigen Geldanlagen in Form von Grundbesitz sowie der Wunsch nach Wohnen in den eigenen vier Wänden ist weiterhin feststellbar. Mit der Entwicklung zukünftiger Baugebiete (z.B. "Grundversorgungszentrum Dernekamp", „Kapellenweg“) wird eine Fortsetzung dieses positiven Trends mit entsprechenden Verkaufszahlen erwartet.

7. Gewerbeflächen

Das Interesse an Gewerbeflächen, sowohl zum Zwecke der Neuansiedlung bzw. Betriebsverlagerung, aber auch zur Betriebserweiterung, ist in den vergangenen Jahren gestiegen. In 2011 wurden durch das GMD insgesamt drei Gewerbeflächen (ca. 8.500 m²) und in 2012 elf Gewerbeflächen (ca. 65.000 m²) veräußert.

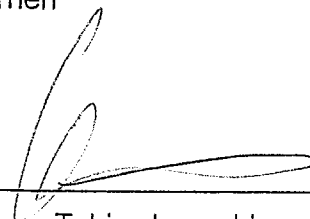
Dülmen, den 02.10.2012

Grundstücksmanagement

der Stadt Dülmen



Jürgen Heilken
(Stadtamtsrat)
1. Betriebsleiter



Tobias Leopold
(Stadtinspektor)
2. Betriebsleiter