

Jahresabschluss 2014

Grundstücksmanagement der Stadt
Dülmen

LAGEBERICHT
des
GRUNDSTÜCKSMANAGEMENT DER STADT DÜLMEN
für das Geschäftsjahr 2014

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 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.

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 von rd. T€ 1.387 übernommen. Der rechnerische Mehrwert wurde seinerzeit 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, 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

Die Entwicklung und Vermarktung des Baugebietes „Kapellenweg“ war nach den Planungen der Betriebsleitung schwerpunktmäßig für 2014 vorgesehen. Sie sollte maßgeblich dazu beitragen, erstmals nach Jahren wieder ein positives Jahresergebnis zu erzielen.

Nach Verzögerungen, die sich im Wesentlichen aus der Planung, Ausschreibung und Herstellung der Erschließungs- und Entwässerungsanlagen ergaben, konnte das Ziel der schwerpunktmäßigen Vermarktung des Baugebietes in 2014 jedoch nicht aufrecht erhalten werden. Nun ist ein Baubeginn durch die Erwerber ab Herbst 2015 möglich.

Die erste Informationsveranstaltung für die Bewerber und Interessenten des Baugebietes erfolgte im Sommer 2014. Nachdem im Herbst 2014 das notariell begleitete Losverfahren durchgeführt wurde, konnten bereits im Dezember die ersten acht Grundstücksverkäufe beurkundet werden. Diese gute Nachfrage setzt sich bis heute fort, sodass im Baugebiet „Kapellenweg“ aktuell noch sechszehn freie Grundstücke zur Verfügung stehen, wovon jedoch nur noch drei Grundstücke ohne Reservierung sind. Die Betriebsleitung geht davon aus, dass zum Jahresende 2015 die Vermarktung des Baugebietes „Kapellenweg“ abgeschlossen sein wird.

Im Sommer 2014 erfolgte nach 2012 die zweite Anpassung der Vergabekonditionen für die Grundstücke des Baugebietes „Hof Schröer“. Damit erfolgt nun auch eine nachträgliche Gewährung von Kinderabschlägen. Ebenso werden die Kosten des Anschlusses an das Glasfasernetz übernommen. Diese verkaufsfördernden Maßnahmen haben – neben der in 2012 erfolgten Preissenkung – sicherlich dazu beigetragen, dass in 2014 sieben und in 2015 bereits vier Grundstücke veräußert wurden. Es stehen nur noch vierzehn Grundstücke zum Verkauf, wobei acht dieser Grundstücke bereits vielversprechend reserviert sind.

Als positive Entwicklung des Geschäftsjahres 2014 kann ebenso die Veräußerung der beiden letzten Wohnbaugrundstücke im Gebiet „Auf dem Bleck“ und damit der Abschluss der Vermarktung dieses Baugebietes angesehen werden.

Die Entwicklung im Bereich der gewerblichen Grundstücksvermarktung ist hingegen hinter den Erwartungen zurück geblieben. Lediglich zwei Grundstücke mit zusammen rd. 1.700 m² Fläche wurden im Gebiet „Linnertstraße / Gausepatt“ veräußert. Bereits vier Verkäufe in 2015 mit zusammen rd. 10.000 m² Fläche lassen die Betriebsleitung jedoch optimistisch in die Zukunft blicken.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte ein positives Betriebsergebnis von T€ 145 erzielt werden, dem jedoch ein negatives Finanzergebnis von T€ 337 gegenübersteht, sodass sich nach Abzug der Grundsteuern (T€ 10) ein Jahresfehlbetrag von T€ 202 ergab.

Der mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.12.2013 verabschiedete Wirtschaftsplan 2014 prognostizierte noch einen Jahresüberschuss von T€ 287. Das tatsächliche Ergebnis führte insofern zu einer Verschlechterung des Ergebnisses um T€ 489.

Ursächlich für dieses Ergebnis und die gravierende Abweichung ist die Verzögerung in der Entwicklung und Vermarktung des Baugebietes „Kapellenweg“, die nicht, wie ursprünglich vorgesehen, schwerpunktmäßig in 2014 erfolgen konnte, sondern sich in das Geschäftsjahr 2015 verlagert hat.

Würden die bis heute getätigten Verkäufe in diesem Baugebiet jedoch noch für das Geschäftsjahr 2014 angenommen, so wäre der ursprünglich geplante Überschuss noch übertroffen worden. Insbesondere der Blick auf die bisher bereits getätigten Verkäufe stimmt die Betriebsleitung optimistisch, dass der ursprünglich für 2014 vorgesehene Überschuss nunmehr in 2015 erreicht wird.

3. Entwicklung des Eigenkapitals, der Rückstellungen und der Verbindlichkeiten

Die Frage nach der Angemessenheit der Eigenkapitalausstattung ist, da aufgrund der rechtlichen Unselbständigkeit des Sondervermögens kein Insolvenzrisiko besteht, primär nach der Gewährleistung der Aufgabenerfüllung des GMD zu beurteilen. Diese sieht die Betriebsleitung nach wie vor als gewährleistet an.

Durch die im Jahr 2012 erfolgte Eigenkapitalstärkung des GMD können die in den Geschäftsjahren 2012 bis 2014 erwirtschafteten Verluste von insgesamt T€ 542 weiter vorgetragen werden, ohne dass eine weitere Nachschussverpflichtung der Stadt entsteht.

Die Betriebsleitung geht davon aus, dass durch die Vermarktung des Baugebietes „Kapellenweg“ in den Geschäftsjahren 2015 und 2016 erstmals wieder positive Jahresergebnisse erzielt werden können. Diese führen einerseits zu einer Erhöhung des Eigenkapitals; andererseits können durch die erwarteten Liquiditätsüberschüsse weitere Verbindlichkeiten getilgt und damit die zukünftigen Zinsaufwendungen gesenkt werden.

Zum 31. Dezember 2014 werden Rückstellungen i. H. v. T€ 408 (Vorjahr T€ 667) ausgewiesen. Dieser Betrag betrifft insbesondere die ausstehenden Erschließungskosten für schon veräußerte Grundstücke im Baugebiet „Hof Schröer“ sowie noch abzurechnende Endausbaukosten im Baugebiet „Auf dem Bleck II“ sowie interne und externe Jahresabschlusskosten. Nachdem der Endausbau im Baugebiet „Auf dem Bleck II“ zwischenzeitlich erfolgte, konnten die entsprechenden Rückstellungen reduziert werden. Hinzu gekommen sind die Rückstellungen für die nachträgliche Gewährung von Kinderabschlägen sowie für die Übernahme der Kosten des Anschlusses an das Glasfasernetz der BORnet; beides im Baugebiet „Hof Schröer“.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden zum 31. Dezember 2014 i. H. v. T€ 10.922 (Vorjahr T€ 10.629) ausgewiesen. Hiervon sind T€ 9.159 (Vorjahr T€ 9.863) dem mittel- und langfristigen Bereich zuzuordnen; T€ 1.762 (Vorjahr T€ 767) als Kontokorrentkredit dem kurzfristigen Bereich.

Der weiteren Entschuldung im Bereich der mittel- und langfristigen Verbindlichkeiten i. H. v. T€ 704 steht also eine Zunahme bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten i. H. v. T€ 1.004 gegenüber. Hieraus und unter Berücksichtigung der Zinsabgrenzungen ergibt sich für das Geschäftsjahr 2014 nach Jahren der Entschuldung daher erstmals wieder eine Zunahme der Verschuldung des GMD i. H. v. T€ 293. Hintergrund ist auch hier die Verschiebung der Einnahmen aus dem Baugebiet „Kapellenweg“ in den Herbst 2015. Die aus den bisherigen Verkaufsabschlüssen bereits generierten Einnahmen werden voraussichtlich ausreichen, den Kontokorrentkredit vollständig zu tilgen, sodass sich im Ergebnis die weitere Entschuldung des GMD zum Jahresende 2015 bereits abzeichnet.

4. Künftige Entwicklung

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 kommt dabei neben der Entwicklung der Grundstückspreise der Vermarktungsgeschwindigkeit und dem Zinsniveau zu.

Der durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 11.12.2014 festgesetzte Wirtschaftsplan des GMD für das Wirtschaftsjahr 2015 sieht einen Jahresüberschuss von T€ 362 vor.

Maßgeblichen Anteil am veranschlagten Jahresüberschuss hat die Vermarktung des Baugebietes „Kapellenweg“, die - wie bereits dargestellt - ursprünglich für das Geschäftsjahr 2014 vorgesehen war, jedoch in das Geschäftsjahr 2015 geschoben werden musste. Mit Blick auf die bisherigen Verkaufszahlen geht die Betriebsleitung aber davon aus, dass die Vermarktung des Baugebietes „Kapellenweg“ zum Jahresende 2015 nahezu abgeschlossen sein wird.

Bei der mittelfristigen Erfolgsplanung bis zum Jahr 2019 ging die Betriebsleitung bislang davon aus, dass sich die derzeit überplanten und noch zu überplanenden Grundstücksflächen im Wesentlichen vermarkten lassen, sodass sich bis 2019 ein kumulierter Überschuss von T€ 750 ergeben sollte. Hierbei kommt neben der Vermarktung des Baugebietes „Kapellenweg“ der Entwicklung und Vermarktung des Areals „Grundversorgungszentrum Dernekamp“ eine gewichtige Rolle zu.

Nachdem jüngst aber ein weiterer Projektentwickler von der Entwicklung des Areals Abstand genommen hat, ist es nun mit Blick auf die mittelfristige Erfolgsplanung geboten, den Zeitraum der Entwicklung wie auch die Höhe der prognostizierten Erträge kritisch zu überprüfen. Die Betriebsleitung erarbeitet aktuell eine entsprechende Anpassung des Wirtschaftsplanes.

Die Betriebsleitung geht bei den heutigen Buchwerten davon aus, dass der gewerbliche Vorratsbestand auch zukünftig verlustfrei veräußerbar sein wird, wenngleich Wertberichtigungsbedarf bzw. Veräußerungsverluste im Einzelfall bei negativer Grundstücksmarktentwicklung nach wie vor nicht ausgeschlossen werden können.

Auch langfristig betrachtet enthält das bevorratete Grundvermögen stille Reserven, die nach heutiger Einschätzung einen Ausgleich der in den vergangenen Geschäftsjahren zu verzeichnenden 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.

Die Betriebsleitung ist optimistisch, dass das Zinsniveau weiterhin auf relativ niedrigem Niveau bleibt, sodass davon auszugehen ist, dass die Zinsaufwendungen des GMD durch Umschuldungen und Tilgungen in den kommenden Jahren weiter abnehmen werden. Ungeachtet dessen weist die Betriebsleitung darauf hin, dass der außerordentlich hohe Zinsaufwand das Betriebsergebnis auch zukünftig stark belasten wird.

5. Wohnbau- und Gewerbegebiete

Der Trend zu werthaltigen Geldanlagen in Form von Grundbesitz sowie der Wunsch nach Wohnen in den eigenen vier Wänden ist weiterhin feststellbar. Aktuell werden durch das GMD Wohnbaugrundstücke in drei Wohnbaugebieten, den Gebieten „Kapellenweg“ in Dülmen-Mitte, „Hof Schröer“ in Hiddingsel und „Schlüters Heide“ in Rorup vermarktet. Insgesamt befinden sich noch zweiunddreißig Grundstücke im Angebot, wobei ein Großteil, nämlich zweiundzwanzig Grundstücke, bereits erfolgversprechend reserviert ist.

Eine wesentliche Zielsetzung der Betriebsleitung der vergangenen Jahre war es, die Vermarktungsgeschwindigkeit für das Wohnbaugebiet „Hof Schröer“ zu erhöhen. Nachdem im Jahr 2012 eine Preisanpassung erfolgte, ein Imagefilm über den Ortsteil Hiddingsel produziert wurde und seit dem vergangenen Jahr auch nachträgliche Kinderabschläge gewährt und die Kosten für den Anschluss an das Glasfasernetz übernommen werden, hat die Nachfrage merklich angezogen. Die Betriebsleitung ist mit dem Ergebnis dieser Verkaufsförderung sehr

zufrieden und geht davon aus, dass die Vermarktung im Laufe des Jahres 2016 überwiegend abgeschlossen sein wird. Mit Blick auf das dann eingeschränkte Grundstücksangebot in den Dülmener Ortsteilen wurden bereits erste Planungen und Gespräche bezüglich eines neuen Baugebietes im Ortsteil Rorup aufgenommen. Gleiches gilt für den Ortsteil Buldern. Hier existieren Planungen für ein Wohn- und für ein Gewerbegebiet, wobei über die Entwicklung und Vermarktung durch das GMD aber noch nicht abschließend entschieden wurde.

Die Erfahrungen der vergangenen Jahre zeigen, dass insbesondere bezüglich innenstadtnaher Wohnbaugrundstücke eine große und weiter wachsende Nachfrage besteht. Die Betriebsleitung geht davon aus, dass das Angebot des Baugebietes „Kapellenweg“ jedoch bei weitem nicht ausreicht, diese Nachfrage zu decken. Der Entwicklung und Vermarktung des Areals „Grundversorgungszentrum Dernekamp“ kommt unter diesem Gesichtspunkt, aber auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Vermarktung des Baugebietes „Auf dem Bleck“ abgeschlossen wurde, eine besondere Bedeutung für die weitere Entwicklung des GMD zu.

Aktuell hat das GMD Gewerbegrundstücke in den Gewerbegebieten an der Bischof-Kaiser-Straße und am Gausepatt sowie im Gewerbegebiet „Empter Weg“ in Rorup im Angebot. Die Verkaufszahlen für gewerbliche Bauflächen zum Zwecke der Neuansiedlung, Betriebsverlagerung oder Betriebserweiterung sind nach Jahren steigender Nachfrage wieder gesunken. Hierfür mag auch ausschlaggebend sein, dass in 2012 eine großflächige Veräußerung von mehr als fünf Hektar erfolgte, die das Angebot des GMD an insbesondere großflächigen Gewerbeflächen merklich reduzierte.

Um aber auch in Zukunft geeignete und attraktive Gewerbeflächen anbieten zu können, hat das GMD in den vergangenen Jahren umfangreich Grundstücksflächen erworben, die die Grundlage für das projektierte Gewerbegebiet „Dülmen-Nord“ bilden. Gewerbliche Grundstücksentwicklungen sind zudem in den Ortsteilen Buldern und Hiddingsel absehbar. Auch bei Letzterem wurde aber über ein Engagement des GMD noch nicht abschließend entschieden.

Nach den aktuellen Diskussionen wird die Fortschreibung des Regionalplans 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. Die Betriebsleitung wird die weiteren politischen Diskussionen und Entscheidungen kritisch beobachten, da nicht ausgeschlossen

werden kann, dass auch Flächen des GMD, welche für eine perspektivische Entwicklung vorgesehen sind, hiervon betroffen sind. In einem solchen Fall wären die Entwicklungsmöglichkeiten zu überprüfen und neue Handlungsalternativen zu entwickeln. 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 14.08.2015

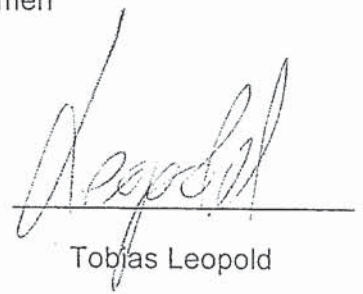
Grundstücksmanagement

der Stadt Dülmen



Jürgen Heilken

1. Betriebsleiter



Tobias Leopold

Betriebsleiter

Grundstücksmanagement der Stadt Dülmen

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2014

AKTIVSEITE	31.12.2014 €	31.12.2013 €	PASSIVSEITE	31.12.2014 €	31.12.2013 €
A. Umlaufvermögen			A. Eigenkapital		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke			I. Stammkapital	409.033,50	409.033,50
Grundstücke ohne Bauten			II. Kapitalrücklage	1.463.175,50	1.833.647,81
			III. Verlustvortrag	-777.502,78	-1.024.456,04
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			IV. Jahresfehlbetrag	-201.838,63	-123.519,05
1. Forderungen aus Grundstücksverkäufen					
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als					
einem Jahr € 0,00 (Vorjahr: T€ 0,00)					
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und					
Leistungen	6.231,06				
3. Sonstige Vermögensgegenstände	2.264,45				
	<u>8.495,51</u>	<u>67.504,67</u>	B. Rückstellungen	<u>892.867,59</u>	<u>1.094.706,22</u>
			Sonstige Rückstellungen	408.274,00	666.832,00
			C. Verbindlichkeiten		
			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.921.737,73	10.629.486,77
			- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
			€ 2.985.434,10 (Vorjahr: T€ 3.455.061,29)		
			2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	141,00	139.668,30
			- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
			€ 141,00 (Vorjahr: T€ 139.668,30)		
			3. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Dülmen	638,15	7.748,05
			- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
			€ 638,15 (Vorjahr: T€ 7.748,05)		
				<u>10.922.516,88</u>	<u>10.776.903,12</u>
				<u>12.223.658,47</u>	<u>12.538.441,34</u>

Grundstücksmanagement der Stadt Dülmen
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
vom 01.01.2014 bis 31.12.2014

	2014 €	2013 €
1. Umsatzerlöse aus Grundstücksverkäufen	626.950,53	825.558,23
2. Bestandsveränderung von zum Verkauf bestimmten Grundstücken	-314.982,96	-449.805,31
	311.967,57	375.752,92
3. Sonstige betriebliche Erträge	19.792,93	60.550,23
4. Aufwendungen für Erwerb von Grundstücken und bezogene Leistungen	100.974,91	131.222,64
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	86.722,13	81.970,18
Betriebsergebnis	144.063,46	223.110,33
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.225,15	25.021,83
- davon aus der Abzinsung/Aufzinsung von Rückstellungen/Forderungen	€ 628,92	
Vorjahr: € 25.004,07		
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	338.603,17	364.820,41
- davon an die Stadt Dülmen	€ 6.161,74	
Vorjahr: € 1.782,59		
- davon aus der Aufzinsung/Abzinsung von Rückstellungen/Forderungen	€ 26.613,84	
Vorjahr: € 10.837,25		
Finanzergebnis	-336.378,02	-339.798,58
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-192.314,56	-116.688,25
9. Sonstige Steuern	9.524,07	6.830,80
10. Jahresfehlbetrag	-201.838,63	-123.519,05

Grundstücksmanagement der Stadt Dülmen

Anhang

zum Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2014

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 2014 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 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“ und die „Forderungen aus Grundstücksverkäufen“ gesondert unter den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen - statt unter der Position „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen“ - 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 bei den 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, soweit sie nicht in den Vorratsbestand einfließen.

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

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 **Umlaufvermögen** befinden sich die zum Verkauf bestimmten Grundstücke. Die Bewertung der erworbenen Grundstücke und durchgeführten Erschließungsmaßnahmen erfolgten zu Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Die Position hat sich wie folgt entwickelt:

Stand 1.1.	EUR 12.470.936,67
Bestandserhöhung aus aktivierten	
Grundstückszugängen und Erschließungskosten	EUR 59.209,26
Bestandsverminderung durch Verkäufe	EUR - 314.982,97
Stand 31.12.	EUR 12.215.162,96

2. Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind zum Nennwert bzw. Barwert (Abzinsung von Forderungen, soweit Restlaufzeit über ein Jahr) mit nominal T€ 8 zum 31.12.2014 ausgewiesen. Wertberichtigungen bestehen in Höhe von T€ 6.

3. Eigenkapital

	Stand 01.01.2014	Umbuchung	Zugang	Stand 31.12.2014
	€	€	€	€
I. Stammkapital	409.033,50	0,00	0,00	409.033,50
II. Kapitalrücklage	1.833.647,81	-370.472,31	0,00	1.463.175,50
III. Verlustvortrag	-1.024.456,04	370.472,31	-123.519,05	-777.502,78
IV. Jahresfehlbetrag	-123.519,05	123.519,05	-201.838,63	-201.838,63
	1.094.706,22	123.519,05	-325.357,68	892.867,59

Im Berichtsjahr hat sich die Kapitalrücklage durch Verrechnung der Verlustvorträge aus dem Jahr 2010, soweit diese nicht durch Gewinne ausgeglichen waren, vermindert.

4. Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2014	Auflösung	Verbrauch	Aufzinsung	Zuführung	Stand 31.12.2014
	€	€	€	€	€	€
Erschließungskosten	651.432,00	0,00	416.196,75	26.613,84	100.974,91	362.824,00
Übrige	15.400,00	32,00	10.368,00	0,00	40.450,00	45.450,00
	666.832,00	32,00	426.564,75	26.613,84	141.424,91	408.274,00

In den übrigen Rückstellungen ist für das Geschäftsjahr 2014 ein Honorar für den Abschlussprüfer in Höhe von T€ 8 (netto) für die Jahresabschlussprüfung und in Höhe von T€ 5,5 (netto) für sonstige Beratungsleistungen enthalten.

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:

	davon mit einer Restlaufzeit			Gesamt 31.12.2014	Gesamt 31.12.2013
	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.985.434,10	1.442.919,27	6.493.384,36	10.921.737,73	10.629.486,77
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	141,00	0,00	0,00	141,00	139.668,30
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Dülmen und anderen Eigenbetrieben	638,15	0,00	0,00	638,15	7.748,05
	2.986.213,25	1.442.919,27	6.493.384,36	10.922.516,88	10.776.903,12

Im Vorjahr hatten die Verbindlichkeiten eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr (T€ 3.602), über ein bis fünf Jahre (T€ 1.505) und über fünf Jahre (T€ 5.669).

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 2014 nicht.

3. Betriebsleitung

Das Grundstücksmanagement der Stadt Dülmen hat zwei Betriebsleiter. Herr Jürgen Heilken (Stadtoberamtsrat) ist 1. Betriebsleiter und Herr Tobias Leopold (Stadtamtmann) ist Betriebsleiter des GMD.

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 31.12.2014 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
Rüskamp, Bernhard	UWG	Rentner

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

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-Swiderski, Ortwin	SPD	Gewerkschaftssekretär
Cordes, Ralf	SPD	Industriemeister Chemie
Kiekebusch, Heiner	SPD	Student
Kress, Brigitte	SPD	Lehrerin
Niggemann, Siegfried	SPD	Heilpädagoge
Ruthmann, Hugo	SPD	Lehrer
Schlieff, Olaf	SPD	Fernmeldehandwerker
Traud, Horst-Dieter	SPD	E-Mechanikermeister
Wolff, 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 Abteilungs- leiter
Stutzke, Hans-Dieter	UWG	Pensionär

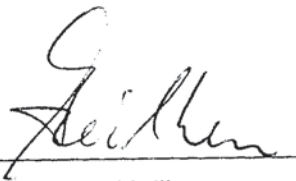
5. Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Jahresfehlbetrag in Höhe von € 201.838,63 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Dülmen, den 14. August 2015

Grundstücksmanagement

der Stadt Dülmen



Jürgen Heilken
(Stadtoberamtsrat)
1. Betriebsleiter



Tobias Leopold
(Stadtamtmann)
Betriebsleiter

II. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 14. August 2015 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehungen der Buchführung und den Lagebericht des Grundstücksmanagements der Stadt Dülmen für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften sowie ggf. den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung liegen in der Verantwortung der Betriebsleitung der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und 106 GO NRW unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Betriebsleitung der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den deutschen handelsrechtlichen und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar."