

Jahresabschluss 2015

Grundstücksmanagement der Stadt
Dülmen

EuReWi Euregio Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

BERICHT
über die Prüfung des
Jahresabschlusses und
des Lageberichtes
zum 31. Dezember 2015
der
Grundstücksmanagement der Stadt Dülmen
(eigenbetriebsähnliche Einrichtung)

EuReWi Euregio Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Dülmener Straße 92
48653 Coesfeld

Zeichen: TL-Wi/70200

GRUNDSTÜCKSMANAGEMENT DER STADT DÜLMEN

L A G E B E R I C H T

für das

Geschäftsjahr 2015**1. Geschäftstätigkeit**

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.

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

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2015 wurde wesentlich bestimmt durch die Entwicklung und Vermarktung des Baugebietes „Kapellenweg“. Nach den ursprünglichen Planungen der Betriebsleitung war die Vermarktung des Baugebietes bereits schwerpunktmäßig für das Jahr 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 gehalten werden, insbesondere da ein Baubeginn durch die Erwerber vor Herbst 2015 nicht möglich erschien.

Die Vermarktung des Baugebietes „Kapellenweg“ begann mit der Beurkundung der ersten acht Kaufverträge und setzte sich in 2015 mit vierzehn Verkäufen und in 2016 mit zwölf Verkäufen fort. Der Schwerpunkt der Vermarktung kann somit den Geschäftsjahren 2015 und 2016 zugeordnet werden.

Die insgesamt gute Nachfrage nach Baugrundstücken in Dülmen-Mitte führt dazu, dass im Baugebiet „Kapellenweg“ aktuell nur noch zwei freie Grundstücke zur Verfügung stehen. Die Betriebsleitung ist verhalten optimistisch, dass spätestens im Frühjahr 2017 die Vermarktung des Baugebietes „Kapellenweg“ abgeschlossen sein wird.

Nachdem in den Jahren 2012 und 2014 die Verkaufskonditionen für die Grundstücke des Baugebietes „Hof Schröer“ angepasst wurden, konnte eine verstärkte Nachfrage nach Baugrundstücken in diesem Gebiet festgestellt werden, die sich auch in den Jahren 2015 und 2016 fortsetzte. Insgesamt acht Grundstücke wurden in 2015 veräußert. Weitere vier Grundstücke konnten in 2016 veräußert werden, sodass die Vermarktung des Baugebietes „Hof Schröer“ in 2016 abgeschlossen wurde.

Die Entwicklung im Bereich der gewerblichen Grundstücksvermarktung war insgesamt zufriedenstellend und hat den Erwartungen entsprochen. Gegenüber dem Geschäftsjahr 2014 war eine verstärkte Nachfrage nach Gewerbeflächen zu beobachten. So ließen sich insgesamt fünf Verkäufe realisieren mit einer Gesamtfläche von ca. 8.750 m². Dieser Trend setzt sich auch in 2016 fort, wenngleich auch abgeschwächt. Bis heute konnten ca. 7.500 m² Gewerbefläche veräußert werden.

Erstmals seit Jahren wurden in 2015 wieder größere Bevorratungsmaßnahmen für künftige Projekte durchgeführt und umfangreiche Ankäufe getätigt. So wurden für die Entwicklung des Gewerbegebietes „Dülmen-Nord“ Grundstücke im Wert von rd. 230 TEUR erworben. Das Ankaufsvolumen für das Wohnbaugebiet „Pastor-Rück-Straße“ in Rorup lag bei rd. 1.010 TEUR.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte ein positives Betriebsergebnis von 624 TEUR erzielt werden, dem jedoch ein negatives Finanzergebnis von 276 TEUR gegenübersteht, sodass nach Abzug der Steuern (13 TEUR) ein Überschuss von 335 TEUR verbleibt.

Der mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 11.12.2014 verabschiedete und mit Nachtrag vom 10.09.2015 angepasste Wirtschaftsplan 2015 prognostizierte einen Jahresüberschuss von 787 TEUR. Das tatsächliche Ergebnis führte insofern zu einer Verschlechterung des Ergebnisses um 452 TEUR.

Ursächlich für dieses Ergebnis und Abweichung ist die Verzögerung in der Entwicklung und Vermarktung des sog. „Grundversorgungszentrums Dernekamp“ nebst umliegenden Baugebietes, die nicht, wie ursprünglich vorgesehen, schon in 2015 beginnen konnte, sondern in die Geschäftsjahre 2017 ff. geschoben werden musste.

Auch sind in ganz wesentlichem Maße die umfangreichen Ankäufe zu berücksichtigen, die sich als Bevorratungsmaßnahmen für anstehende Projekte erst in den Folgejahren amortisieren, jedoch schon das Ergebnis des Geschäftsjahres 2015 belasten.

Insbesondere mit Blick auf den in 2015 erstmals seit Jahren wieder erwirtschafteten Überschuss sowie die Tatsache, dass auch das Geschäftsjahr 2016 von einer starken Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken geprägt war, ist die Betriebsleitung mit dem Geschäftsverlauf zufrieden und optimistisch, dass auch in den Folgejahren wieder Überschüsse erwirtschaftet werden

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 konnten die in den Geschäftsjahren 2012 bis 2014 erwirtschafteten Verluste von insgesamt 542 TEUR zudem weiter vorgetragen werden, ohne dass eine weitere Nachschussverpflichtung der Stadt entsteht.

Die Betriebsleitung geht davon aus, dass durch die Vermarktung des Baugebietes „Kapellenweg“ nicht nur im Geschäftsjahr 2015, sondern auch im Geschäftsjahr 2016 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 2015 werden Rückstellungen i. H. v. 501 TEUR (Vorjahr 408 TEUR) ausgewiesen. Dieser Betrag betrifft insbesondere die ausstehenden Erschließungskosten für schon veräußerte Grundstücke im Baugebiet „Hof Schröder“ sowie interne und externe Jahresabschlusskosten. Hinzukommen 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 Schröder“. Aktuell erfolgt der Straßenendausbau in diesem Baugebiet. Mit einem Abschluss ist im Frühjahr 2017 zu rechnen, sodass die Rückstellungen perspektivisch zu einem großen Teil aufgelöst werden.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden zum 31. Dezember 2015 i. H. v. 10.233 TEUR (Vorjahr 10.921 TEUR) ausgewiesen. Hiervon sind 7.936 TEUR (Vorjahr 9.159 TEUR) dem mittel- und langfristigen Bereich zuzuordnen; 2.297 TEUR (Vorjahr 1.762 TEUR) als Kassenkredit dem kurzfristigen Bereich.

Der weiteren Entschuldung im Bereich der mittel- und langfristigen Verbindlichkeiten i. H. v. 1.223 TEUR steht also eine Zunahme bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten i. H. v. 535 TEUR gegenüber. Hieraus ergibt sich für das Geschäftsjahr 2015 eine Entschuldung des GMD i. H. v. 688 TEUR.

Ziel der Betriebsleitung ist es weiterhin, die kurzfristigen Verbindlichkeiten weiter zurückzuführen und durch Umschuldungen langfristig günstige Zinskonditionen festzuschreiben. Im Geschäftsjahr 2016 ist dies bspw. durch die Umschuldung von 3.000 TEUR erfolgt. Die für das Geschäftsjahr 2017 vorgesehenen umfangreichen Ankäufe erfolgen fremdfinanziert, sodass von einer Zunahme der Verschuldung ausgegangen wird.

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 Wirtschaftsplan des GMD für das Wirtschaftsjahr 2016 ist in den Aufwendungen auf 1.903.713 EUR, in den Erträgen auf 2.337.082 EUR und hieraus folgend mit einem

Jahresüberschuss von 433.369 EUR durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 10.12.2015 festgesetzt worden.

Maßgeblichen Anteil am veranschlagten Jahresüberschuss hat die Vermarktung des Baugebietes „Kapellenweg“, die –wie bereits dargestellt- ursprünglich für das Geschäftsjahr 2014 vorgesehen war, jedoch in die Geschäftsjahre 2015 und 2016 geschoben werden musste. Mit Blick auf die bisherigen Verkaufszahlen geht die Betriebsleitung aber davon aus, dass die Vermarktung des Baugebietes „Kapellenweg“ im Frühjahr 2017 vollständig abgeschlossen sein wird.

Hinsichtlich der allgemeinen laufenden Entwicklungen in den städtischen Wohnbau- und Gewerbegebieten, insbesondere zu den Verkaufszahlen, wird auf die verschiedenen Quartalsberichte Bezug genommen und verwiesen.

Bei der mittelfristigen Erfolgsplanung bis zum Jahr 2021 ging die Betriebsleitung bislang davon aus, dass sich die derzeit überplanten und noch zu überplanenden Grundstücksflächen im Wesentlichen vermarkten lassen, sodass sich bis 2021 ein kumulierter Überschuss von insgesamt rd. 1.556 TEUR ergibt. Hierbei kommt neben der Entwicklung und Vermarktung des Areals „Grundversorgungszentrum Dernekamp“ den projektierten wohnbaulichen Projekten in Rorup, Buldern und Merfeld eine wichtige Rolle zu.

Diesen in den kommenden Jahren grundsätzlich zu realisierenden Erträgen stehen trotz des hohen Grundstücksbestandes größere Aufwendungen für Grunderwerb gegenüber. So sieht der Entwurf des Wirtschaftsplanes 2017 aktuell Mittel für den Grunderwerb von 3.800 TEUR vor. Hiervon sind rd. 800 TEUR dem gewerblichen Bereich zuzuordnen. Für die Finanzierung der wohnbaulichen Entwicklungen sind rd. 3.000 TEUR vorgesehen.

Erstmals sieht der Entwurf des Wirtschaftsplans 2017 auch Mittel i. H. v. 500 TEUR für den Erwerb von Wertpunkten nach dem Biotopwertverfahren, sog. „Ökopunkte“, vor. Diese dienen der Kompensation der im Zusammenhang mit der Entwicklung des Gewerbegebietes „Dülmen-Nord“ erfolgenden Eingriffe.

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

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 auch weiterhin feststellbar, insbesondere als Auswirkung der noch immer anhaltenden Niedrigzinsphase.

Nachdem die Vermarktung des Baugebietes „Hof Schröer“ in 2016 erfolgreich abgeschlossen werden konnte, werden durch das GMD noch Wohnbaugrundstücke in zwei Wohnbaugebieten, den Gebieten „Kapellenweg“ in Dülmen-Mitte und „Schlüters Heide“ in Rorup vermarktet. Insgesamt befinden sich jedoch nur noch drei Grundstücke im Angebot. Das wesentliche Ziel der Betriebsleitung in den vergangenen Jahren war es, die Vermarktungsgeschwindigkeit für das Wohnbaugebiet „Hof Schröer“ zu erhöhen und die Vermarktung möglichst zeitnah abzuschließen. Nachdem im Jahr 2012 eine Preisanpassung erfolgte, ein Imagefilm über den Ortsteil Hiddingsel produziert wurde und seit 2014 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 zwischenzeitlichen Abschluss der Vermarktung sehr zufrieden und sieht in diesem Ergebnis die verkaufsfördernden Maßnahmen bestätigt.

Mit Blick auf das mittlerweile eingeschränkte Grundstücksangebot in Dülmen und seinen Ortsteilen wurden bereits städtebauliche Planungen und Ankaufsverhandlungen bezüglich neuer Baugebiete in den Ortsteilen Rorup, Buldern und Merfeld aufgenommen bzw. im Falle des Ortsteils Rorup auch schon Ankäufe vorgenommen.

Nach aktuellem Planungsstand wird in Rorup ein Wohnbaugebiet mittlerer Größe entstehen. Die Vermarktung wird voraussichtlich noch in 2017 starten und vollständig durch das GMD erfolgen. Für rd. die Hälfte der entstehenden Baugrundstücke liegen schon heute Interessensbekundungen vor, sodass die Betriebsleitung einerseits von einer kurz- bis mittelfristigen Vermarktung des Gebietes ausgeht; andererseits aber auch in der Lage sein wird, den Bedarf der kommenden Jahre zu decken.

In Buldern hingegen ist ein Wohnbau- und Gewerbegebiet von größerem Ausmaß vorgesehen, welches durch einen Grünstreifen getrennt wird. Die Betriebsleitung führt derzeit Ankaufsverhandlungen, die ungefähr die Hälfte des Plangebietes zum Inhalt haben. Die Vermarktung wird voraussichtlich ab 2018 und in Zusammenarbeit mit den privaten Grundstückseigentümern erfolgen. Durch die Größe des Plangebietes hat das Gebiet „Raiffeisenring“ das Potenzial, den Wohnbauflächenbedarf in Buldern über Jahre zu decken.

Die Vermarktung eines kleineren Baugebietes ist für den Ortsteil Merfeld vorgesehen. Insbesondere unter Berücksichtigung der Tatsache, dass in Merfeld vorrangig Erbbaugrundstücke am Markt von Privaten angeboten werden, ist die Betriebsleitung zuversichtlich, eine zügige Vermarktung durchführen zu können.

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

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

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. Auch in 2017 sind hier weitere Ankäufe vorgesehen. Das GMD wird hierdurch in die Lage versetzt, die Umsetzung des Gewerbegebietes „Dülmen-Nord“ sicherzustellen und gleichzeitig wieder große, hochwertige und verkehrsgünstig gelegene Gewerbeflächen am Markt anbieten zu können.

Gewerbliche Grundstücksentwicklungen sind zudem in den Ortsteilen Buldern und Hiddingsel absehbar. Insbesondere die Planungen für den Ortsteil Buldern versprechen dabei kurz- bis mittelfristigen Erfolg.

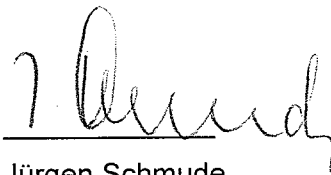
Nach den aktuellen Diskussionen wird die Fortschreibung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland, auf die künftige städtebauliche Entwicklung der Gemeinden, somit auch der Stadt Dülmen, Einfluss haben. Dies betrifft sowohl die Frage der Wohnbauentwicklung als auch 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 03.01.2017

Grundstücksmanagement

der Stadt Dülmen



Jürgen Schmude

1. Betriebsleiter



Nora Bolle

Betriebsleiterin

AKTIVA

A. Umlaufvermögen

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke		I. Gezeichnetes Kapital		409.033,50	409
1. Grundstücke ohne Bauten	12.035.584,79	12.215	II. Kapitalrücklage	1.463.175,50	1.463
2. Geleistete Anzahlungen auf Grundstücke	<u>1.201,19</u>	<u>0</u>	III. Verlustvortrag	979.341,41-	778-
	12.036.785,98	12.215	IV. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	<u>335.142,35</u>	<u>202-</u> <u>893</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				1.228.009,94	
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	6	B. Rückstellungen		
2. Forderungen gegen die Stadt Dülmen und andere Eigenbetriebe	37,31	0	Sonstige Rückstellungen	501.397,00	408
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>2.264,45</u>	<u>2</u> <u>8</u>	C. Verbindlichkeiten		
	2.301,76		1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.233.439,33	10.922
			2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.228,16	0
			3. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Dülmen und anderen Eigenbetrieben	<u>58.013,31</u>	<u>1</u> <u>10.923</u>
				10.309.680,80	
	12.039.087,74	12.224			12.224

Grundstücksmanagement der Stadt Dülmen

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015

	2015 €	2014 T€
1. Umsatzerlöse aus Grundstücksverkäufen	2.213.419,23	627
2. Bestandsveränderung von zum Verkauf bestimmten Grundstücken	<u>-1.405.289,84</u>	<u>-315</u>
	808.129,39	312
3. Sonstige betriebliche Erträge	15.201,04	20
4. Materialaufwand Aufwendungen für Grundstückserwerbe und bezogene Leistungen	118.262,15	101
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>80.651,18</u>	<u>87</u>
Betriebsergebnis	624.417,10	144
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon Zinserträge aus der Ab-/Aufzinsung von Rückstellungen/Forderungen € 2.055,00 (T€ 1)	2.072,29	2
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an die Stadt Dülmen € 5.434,58 (T€ 6) - davon Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 2.313,00 (T€ 27)	278.302,83	338
Finanzergebnis	<u>-276.230,54</u>	<u>-336</u>
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	348.186,56	-192
9. Sonstige Steuern	<u>13.044,11</u>	<u>10</u>
10. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	<u>335.142,45</u>	<u>-202</u>

GRUNDSTÜCKSMANAGEMENT DER STADT DÜLMEN

ANHANG

zum Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2015

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 2015 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“ 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 vergleichbar. (§ 265 Abs. 2 HGB).

Ausweis von Pflichtangaben:

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

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Erläuterungen zur Bilanz

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

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

Stand 01.01.	€ 12.215.162,96
Bestandserhöhung aus aktivierten Grundstückszugängen	
Grundstücks- und Erschließungskosten	€ 1.225.711,77
Bestandsverminderung durch Verkäufe	€ -1.405.289,94
Stand 31.12.	<u>€ 12.035.584,79</u>

2. Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind zum Nennwert bzw. Barwert (Abzinsung von Forderungen, soweit Restlaufzeit über ein Jahr) mit nominal T€ 6 zum 31.12.2015 ausgewiesen. Wertberichtigungen bestehen ebenfalls in Höhe von T€ 6.

3. Eigenkapital

	Stand 01.01.2015 €	Umbuchung €	Zugang €	Stand 31.12.2015 €
I. Gezeichnetes Kapital	409.033,50	0,00	0,00	409.033,50
II. Kapitalrücklage	1.463.175,50	0,00	0,00	1.463.175,50
III. Verlustvortrag	-777.502,78	0,00	-201.838,63	-979.341,41
IV. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-201.838,63	201.838,63	335.142,35	335.142,35
	<u>892.867,59</u>	<u>201.838,63</u>	<u>133.303,72</u>	<u>1.228.009,94</u>

4. Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2015 €	Auflösung €	Verbrauch €	Ab-/Auf- zinsung €	Zuführung €	Stand 31.12.2015 €
Erschließungskosten	362.824,00	0,00	90.697,15	258,00	118.262,15	390.647,00
Übrige	45.450,00	0,00	10.400,00	0,00	75.700,00	110.750,00
	<u>408.274,00</u>	<u>0,00</u>	<u>101.097,15</u>	<u>258,00</u>	<u>193.962,15</u>	<u>501.397,00</u>

In den übrigen Rückstellungen ist für das Geschäftsjahr 2015 ein Honorar für den Abschlussprüfer in Höhe von T€ 9 (netto) für die Jahresabschlussprüfung enthalten.

Für Verkaufsförderungsmaßnahmen und Wegebaukosten sind T€ 95 zurückgestellt worden.

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

5. Verbindlichkeitspiegel

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

	bis zu 1 Jahr €	2 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	Gesamt 31.12.2015 €	Gesamt 31.12.2014 €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.910.620,13	2.297.820,32	3.024.998,88	10.233.439,33	10.921.737,73
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.228,16	0,00	0,00	18.228,16	141,00
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Dülmen und anderen Eigenbetrieben	58.013,31	0,00	0,00	58.013,31	638,15
	<u>4.986.861,60</u>	<u>2.297.820,32</u>	<u>3.024.998,88</u>	<u>10.309.680,80</u>	<u>10.922.516,88</u>

Im Vorjahr hatten die Verbindlichkeiten eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr (T€ 2.986), über ein bis fünf Jahre (T€ 2.613) und über fünf Jahre (T€ 5.323).

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 2015 nicht.

3. Betriebsleitung

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

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

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

4. Betriebsausschuss

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

Dem Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung gehörten zum 31.12.2015 an:

Stadtverordnete

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

Sachkundige Bürger/innen

Clodius, Hendrik	CDU	Steuerberater
Rüskamp, Helmut	CDU	Gartenbautechniker
Tecklenburg, Thomas	CDU	Geschäftsführer
Wang, Markus	CDU	Unternehmer
Gärtner, Dirk	SPD	Bankkaufmann
Pöllmann, Kai-Martin	SPD	
Jansen, Rainer	FDP	

Beratendes Mitglied der Behindertenvertretung

Lowens, Christoph

Dipl.-Ing. agr.

Stellvertretende Stadtverordnete

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

Stellvertretende sachkundige Bürger/innen

Betz, Rainer	CDU	Kaufmann
Große Brintrup, Manuel	CDU	Gärtner / Florist
Hoffmann, Florian	CDU	Studienrat
Stade, Michael	CDU	Geschäftsführer
Temming, Helmut	CDU	Rentner
Wagner, Julia	CDU	Kauffrau
Kaufhold, Thorsten	SPD	Architekt
Pietras, Sven	SPD	Elektrotechniker
Alexander, Volker	FDP	Einkäufer

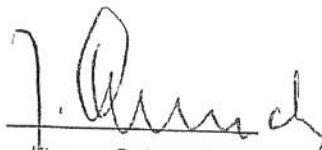
Die Mitglieder des Betriebsausschusses haben in 2015 keine Vergütung von der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung erhalten.

5. Ergebnisverwendungsvorschlag

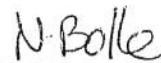
Der Jahresüberschuss in Höhe von € 335.142,35 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Dülmen, den 10.01.2017

Grundstücksmanagement
der Stadt Dülmen



Jürgen Schmude
1. Betriebsleiter



Nora Bolle
Betriebsleiterin
(ab 01.01.2017)

III. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 15. Januar 2017 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

"Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An das Grundstücksmanagement der Stadt Dülmen

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Grundstücksmanagements der Stadt Dülmen für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 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 sowie ggf. den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung 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 in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."

