

Jahresabschluss 2018

Grundstücksmanagement der Stadt
Dülmen

GRUNDSTÜCKSMANAGEMENT DER STADT DÜLMEN

LAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr 2018

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 Rorup und Buldern (Erwerb von Flächen 2019/2020; Vermarktung voraussichtlich ab 2022); Gewerbeflächen sind im Gebiet Dernekamp, in Rorup 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 2018

2.1. Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2018 wurde wesentlich bestimmt durch die Vermarktung eines Großteils der Flächen im Wohnbaugebiet "Rorup - Pastor-Rück-Straße" und Verkäufe von Gewerbegrundstücken an der Bischof-Kaiser-Straße und im Stadtgebiet Dülmen. Das Umlegungsverfahren für das Wohnbaugebiet "Auf der Laube" im Dernekamp wurde Anfang 2019 rechtswirksam abgeschlossen. Die daraus folgenden Flächenveränderungen einschließlich erhaltener Tauschgrundstücke und Ausgleichszahlungen werden im Jahresabschluss 2019 sichtbar. Die Erschließung konnte für dieses Gebiet aufgrund von weiteren Planänderungen und noch notwendigen Flächentauschen mit der Stadt Dülmen noch nicht beginnen. Auch konnte noch kein Investor für die Klimaschutzsiedlung gefunden werden. Begonnen wurde mit der Sicherung von archäologischen Funden im Wohnbaugebiet "Bleck I (GMD 28)".

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 2018 die folgende Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage ergeben:

2.2. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2018 wurden insgesamt Umsatzerlöse von T€ 1.993 (T€ 488) erzielt. Davon entfallen T€ 1.938 auf die Veräußerung von Wohnbaugrundstücken (gesamt 32 Grundstücke). Im Baugebiet „Rorup - Pastor-Rück-Straße - GMD 50“ wurden einunddreißig Ein- und Mehrfamilienhausgrundstücke verkauft. Hiervon wurde im Ergebnis ein Verkauf in 2019 rückabgewickelt, da die gewünschte Bebauung durch die Investoren nicht verwirklicht werden konnte. Weiter wurde das letzte Grundstück im Wohnbaugebiet "Helten Letter Straße - GMD 14" verkauft.

Die weiteren Umsatzerlöse von T€ 55 sind aus dem Verkauf von Gewerbeflächen an der Bischof-Kaiser-Straße sowie im Stadtgebiet Dülmen und Pachten für derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen erzielt worden.

Damit bleiben die Umsatzerlöse 2018 um T€ 231 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". Auch konnte noch kein endgültiger Investor für die Klimaschutzsiedlung gefunden werden. Verkaufserlöse für diese Maßnahme waren im Wirtschaftsplan 2018 in Höhe von T€ 606 erwartet worden; derzeit wird mit einem Start der Vermarktung nach 2022 gerechnet. Weiter liegen die Erlöse aus dem Abverkauf von Gewerbegrundstücken deutlich unter den Planansätzen. Die Mehrerlöse aus dem Verkauf von Wohnbaugrundstücken in Rorup haben dies zum Teil ausgeglichen.

Im Beschaffungsbereich wurde für die Entwicklung von Gewerbeflächen im Baugebiet „Dülmen-Nord“ ein Zukauf (T€ 146) getätigt. Die Vermarktung in diesem Gebiet soll nach derzeitiger Planung ab 2020 beginnen. Weitere T€ 5 entfallen auf nachträgliche Anschaffungs- bzw. Erschließungskosten für vorhandene Wohnbau- und Gewerbeflächen.

Einschließlich der Bestandsänderungen, die durch Grundstücksan- und -verkäufe verursacht werden sowie der Erschließungskosten ergibt sich für 2018 ein Rohergebnis von T€ 1.196 gegenüber einem geplanten Betrag von T€ 642. Dies geht insbesondere auf die bessere Vermarktung der Wohnbauflächen in Rorup zurück.

Abzüglich der betrieblichen Aufwendungen zur Verwaltungskostenumlage (Dienstleistungen der Stadt), Beratungskosten, Versicherungen und Beiträgen von T€ 88 (Plan T€ 83; T€ 79) beträgt das Betriebsergebnis T€ 1.108 (Plan T€ 524; T€ -96).

Das das Jahresergebnis 2018 belastende Finanzergebnis beläuft sich auf T€ -149 (Plan T€ -159; T€ -185). 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 2018 konnte gegenüber dem Vorjahr eine deutliche 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€ 11 (Planansatz T€ 14) beläuft sich das Jahresergebnis auf T€ 948 (Plan T€ 351; T€ -103).

2.3 Vermögenslage

Zum Bilanzstichtag 31.12.2018 beträgt der Bilanzansatz für die zum Verkauf bestimmten Grundstücke T€ 10.486 (T€ 11.291). Davon entfallen T€ 7.872 auf Wohnbauflächen und T€ 2.614 auf Gewerbeflächen.

Von den Wohnbauflächen wurden in 2019 insbesondere Grundstücke in Rorup vermarktet. 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€ 55 (T€ 18) betrifft Forderungen aus gestundeten Erschließungsbeiträgen, Restforderungen aus Kaufverträgen und Pachten sowie eine Ausgleichszahlung aus dem Umlegungsverfahren, die 2019 eingegangen ist.

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

Das Eigenkapital beläuft sich zum Bilanzstichtag auf T€ 1.631 (T€ 684). 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.

Aus dem erzielten Jahresüberschuss 2018 in Höhe von T€ 948 konnten die Verlustvorträge der Jahre 2013-2017 getilgt werden. Der Bilanzgewinn in Höhe von T€ 78 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Auch aus der Veräußerung der mittelfristig zu entwickelnden Wohnbauflächen sollen unter Einschluss des i.d.R. ohne nennenswerte Überschüsse oder sogar negativen Ergebnis aus dem Verkauf von Gewerbeflächen weitere Überschüsse generiert werden, so dass die Betriebsleitung vor diesem Hintergrund von der Angemessenheit der Eigenkapitalausstattung ausgeht.

Zum 31. Dezember 2018 werden Rückstellungen i. H. v. T€ 178 (T€ 319) 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€ 8.731 (T€ 10.306).

Davon entfallen auf die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten T€ 8.280 (T€ 10.081). Hiervon sind dem mittel- und langfristigen Bereich T€ 6.813 (T€ 7.334) zuzuordnen. Auf den kurzfristigen Bereich entfallen T€ 1.467 (T€ 2.747); davon als Kassenkredit T€ 890 (T€ 2.208) und in 2019 anstehende Tilgungen auf Darlehen T€ 577 (T€ 539). Die Abnahme im Bereich der mittel- und langfristigen Verbindlichkeiten i. H. v. T€ 521 findet gleichzeitig zur Verminderung im Bereich der kurzfristigen Verbindlichkeiten i. H. v. T€ 1.280 statt.

Umschuldungen von Darlehen fanden in 2018 nicht statt; diese stehen erst wieder im Jahr 2020 an. Umschuldungen finden derzeit statt, um langfristig die aktuelle günstigen Zinskonditionen festzuschreiben. Der Kassenkredit hat sich um T€ 1.318 auf T€ 890 verringert. Aufgrund der aktuell niedrigen Zinsen im Bereich der kurzfristigen Kontokorrentverbindlichkeiten wurde weiterhin 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€ 227; Vj.: T€ 191), Lieferungen und Leistungen von T€ 157 (T€ 34) sowie Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Dülmen von T€ 67(T€ 3).

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€ 7.341 und die Kassenkredite und Zinsabgrenzungen auf T€ 929. Umschuldungen des Kontokorrentkredites haben in 2018 nicht stattgefunden. Letztlich hängt das von der Wirtschaftlichkeit der Kreditaufnahme bei Fälligkeit zur Rückzahlung ab.

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Geschäftsjahr 2018 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 2018 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

Landesgebiet 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 III“ und „Grundversorgungszentrum Dernekamp, Klimaschutzsiedlung“ voranzutreiben. Für das Baugebiet „Auf dem Bleck III“ wurde in 2017 bereits eine Fläche angekauft. Die Vermarktung dort wird nach aktuellem Stand im Sommer 2020 beginnen.

- Aufgrund von gerichtlichen Anträgen gegen den Umlegungsbeschluss im Bebauungsplangebiet „Grundversorgungszentrum Dernekamp“ hat sich die Vermarktung der Grundstücke verzögert. Nach Rücknahme der Anträge beim Landgericht Arnberg 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 2020 nicht erwartet. Ende 2018 hat der Fachbereich "Jugend und Familie" 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 konnten die Verhandlungen zu keinem positiven Abschluss gebracht werden. Das neue Konzept des möglichen Investors hatte beim Betriebsausschuss keine Zustimmung gefunden, sodass ein Verkauf des Grundstückes bisher nicht realisiert werden konnte.

Nach Beratung und Beschlussfassung im Betriebsausschuss soll in 2020 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 2021 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 archäologischen Prospektion (Anlegen von Suchschnitten) zur Eingrenzung des zu untersuchenden Gebietes begonnen. Als erstes Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass sich die archäologischen Funde auf dem städtischen Grundstück verjüngen, so dass von einer Einhaltung der Zeitplanung und Kostenschätzung des LWL-Archäologie in Westfalen auszugehen ist. Somit ist die Wirtschaftlichkeit der Entwicklung des v. g. Wohnbaugebietes nicht in Frage gestellt. Die eigentlichen Ausgrabungen sollen in der zweiten Jahreshälfte 2020 beginnen. Parallel dazu wird die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen. Eine Vermarktung der Flächen ist ab 2022 anvisiert.

- 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 und gewerblichen Entwicklung in den Ortsteilen, getätigt werden.

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.

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.

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 wird 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. Hinzu kommt, dass der Kreis Coesfeld aufgrund einer Prognose der NRW.Bank im Wohnungsmarktbericht zu den am stärksten wachsenden Kreisen in NRW gezählt wird. 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 Wohnungsmarktbericht des Pestel-Instituts. Demnach stellten 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 2019 (Zwischenstand)

In 2019 konnten 4 weitere Grundstücke im Baugebiet Pastor-Rück-Straße verkauft werden, die entsprechende Umsatzerlöse generiert haben (T€ 462). Inzwischen konnten alle Einfamilienhaus- und Doppelhausgrundstücke sowie zwei Mehrfamilienhausgrundstücke verkauft werden. Ein bereits verkauftes Mehrfamilienhausgrundstück wurde in 2019 vom Käufer wieder an das GMD zurück übertragen. Die Betriebsleitung geht davon aus, dass das Grundstück in 2020 wieder verkauft werden kann.

Bei den Gewerbegrundstücken konnte zu Beginn des Jahres 2019 ein Grundstück im Gewerbegebiet „Bischof-Kaiser-Straße“ verkauft werden, sodass die Vermarktung aller Grundstücke in diesem Gebiet in 2019 abgeschlossen werden konnte.

Um auch in Zukunft handlungsfähig zu sein und weitere Wohnbau- und Gewerbeflächen anbieten zu können, wurden Ende des Jahres 2019 durch die Stadt 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 Gewerbefläche betrifft, nach jetzigem Stand in Kürze überarbeitet und geändert wird. Dennoch sollen sowohl die Wohnbau- als auch die Gewerbeflächen – nach erfolgter Erschließung – voraussichtlich ab 2021/2022 verkauft werden.

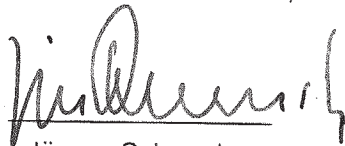
Die noch zu tätigen Grunderwerbe durch Grundstückstauschgeschäfte für das Gewerbegebiet Dülmen-Nord konnten aufgrund der vorrangigen und schwerpunktmäßigen Bearbeitung des Gewerbegebietes Linnertstraße Teil II in 2019 nicht durchgeführt werden. Diese Grundstücksgeschäfte sollen bis zum Jahresende 2020 abgeschlossen sein.

Darüber hinaus sind die Grundstücksverhandlungen im Ortsteil Buldern im Bebauungsplangebiet Raiffeisenring (Entwicklung von Wohnbau- und Gewerbeflächen) weiter vorangeschritten. So konnte zu Beginn des Jahres 2019 eine erste Fläche in diesem Gebiet erworben werden. Neben der Fläche innerhalb des Bebauungsplangebietes wurde noch eine Tauschfläche außerhalb des Gebietes erworben, um durch einen Grundstückstausch in den Besitz weiterer Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes Raiffeisenring zu kommen. Der Tausch soll im Laufe des Jahres 2020 erfolgen. Weitere Gespräche bezüglich der noch für eine Vermarktung notwendigen Flächen haben ebenfalls in 2019 stattgefunden. Die Betriebsleitung geht davon aus, dass auch diese Flächen in 2020 erworben werden können und das Gebiet entwickelt werden kann.

Die weitere Geschäftsentwicklung wird davon abhängen, in wieweit die Vermarktung für die Baugebiete „Bleck III“ und „Auf der Laube“ mittelfristig zu Erträgen führen oder sich weiter in die Zukunft verschieben. Nach einer Anfang 2020 vorgenommenen Prognosevorschau wird sich die Vermarktung des Wohnbaugebietes "Auf der Laube" noch weiter verzögern; ein Starttermin kann noch nicht angegeben werden. In den Fokus treten daher die Baugebiete "Bleck III" und "Raiffeisenring" mit denen im Wohnbauteil mit auskömmlichen Gewinnen und für den gewerblichen Anteil des "Raiffeisenringes" mit einer Kostendeckung gerechnet wird. Die kumulierten Jahresüberschüsse werden für die nächsten fünf Planungsjahre (2019-2023) auf rd. 1 Mio € geschätzt.

Dülmen, den 7. Februar 2020

Grundstücksmanagement
der Stadt Dülmen



Jürgen Schmude
Betriebsleiter



Vera Schmiemann
Betriebsleiterin

Grundstücksmanagement der Stadt Dülmen

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018

	2018 €	2017 T€
1. Umsatzerlöse aus Grundstücksverkäufen/ Pachterträge	1.992.947,74	488
2. Bestandsveränderung von zum Verkauf bestimmte Grundstücken	<u>-956.083,77</u>	<u>-316</u>
	1.036.863,97	172
3. Sonstige betriebliche Erträge	159.587,48	3
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>88.115,64</u>	<u>79</u>
Betriebsergebnis	1.108.335,81	96
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon Zinserträge aus der Aufzinsung von Forderungen € 331,03 (T€ 1)	814,60	1
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an die Stadt Dülmen € 1.038,62 (T€ 2)	149.796,37	186
Finanzergebnis	<u>-148.981,77</u>	<u>-185</u>
7. Ergebnis nach Steuern	959.354,04	-89
8. Sonstige Steuern	<u>11.452,73</u>	<u>14</u>
9. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	947.901,31	-103
10. Verlustvortrag	-869.485,18	-985
11. Verrechnung Kapitalrücklage	<u>0,00</u>	<u>219</u>
12. Bilanzgewinn/-verlust	<u>78.416,13</u>	<u>-869</u>

GRUNDSTÜCKSMANAGEMENT DER STADT DÜLMEN

ANHANG

zum Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2018

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 2018 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 2018 wurde wie im Vorjahr unter Berücksichtigung der teilweisen Ergebnisverwendung aufgestellt, um die Abdeckung von Vorjahresverlusten durch erzielte Jahresüberschüsse bzw. wie in § 10 Abs. 6 EigVO NRW vorgeschrieben durch Verrechnung mit vorhandenen Rücklagen (Kapitalrücklage; Vj.: T€ 219) zu

berücksichtigen. Über den dann ausgewiesenen Bilanzgewinn bzw. Bilanzverlust ist im Anschluss ein Ergebnisverwendungsbeschluss zu fassen.

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 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:

	2018 €	2017 €
Stand 01.01.	11.290.613,51	10.679.730,18
Bestandserhöhung aus aktivierten Grundstückszugängen		
Grundstücks- und Erschließungskosten	151.190,35	926.631,60
Bestandsverminderung durch Verkäufe	<u>-956.083,77</u>	<u>-315.748,27</u>
Stand 31.12.	<u>10.485.720,09</u>	<u>11.290.613,51</u>

2. Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind zum Nennwert bzw. Barwert (Abzinsung von Forderungen, soweit Restlaufzeit über ein Jahr) mit nominal T€ 61 zum 31.12.2018 ausgewiesen. Wertberichtigungen bestehen in Höhe von T€ 5; die Abzinsung beträgt T€ 1.

3. Eigenkapital

	Stand 01.01.2018 €	Umbuchung €	Zugang €	Stand 31.12.2018 €
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	-869.485,18	0,00	947.901,31	78.416,13
	<u>683.882,44</u>	<u>0,00</u>	<u>947.901,31</u>	<u>1.631.783,75</u>

4. Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2018 €	Auflösung €	Verbrauch €	Zuführung €	Stand 31.12.2018 €
Erschließungskosten	154.730,81	154.730,81	0,00	0,00	0,00
Übrige	164.200,00	2.542,97	18.457,03	34.950,00	178.150,00
	<u>318.930,81</u>	<u>157.273,78</u>	<u>18.457,03</u>	<u>34.950,00</u>	<u>178.150,00</u>

In den übrigen Rückstellungen ist für das Geschäftsjahr 2018 ein Honorar für den Abschlussprüfer in Höhe von T€ 8 (netto) für die Jahresabschlussprüfung enthalten.

Für Verkaufsförderungsmaßnahmen, Aufbereitungskosten verkaufter Grundstücke und Wegebaukosten sind T€ 162 (T€ 148) 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 31.12.2018 €	Gesamt 31.12.2017 €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.467.228,47	1.819.235,49	4.993.305,73	8.279.769,69	10.080.748,82
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	156.532,98	0,00	0,00	156.532,98	31.496,87
Erhaltene Anzahlungen	226.596,00	0,00	0,00	226.596,00	190.500,00
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Dülmen und anderen Eigenbetrieben	67.197,61	0,00	0,00	67.197,61	3.079,20
Sonstige Verbindlichkeiten	441,72	0,00	0,00	441,72	0,00
	<u>1.917.996,78</u>	<u>1.819.235,49</u>	<u>4.993.305,73</u>	<u>8.730.538,00</u>	<u>10.305.824,89</u>

Im Vorjahr hatten die Verbindlichkeiten eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr (T€ 2.972), über ein bis fünf Jahre (T€ 1.934) und über fünf Jahre (T€ 5.400).

Sicherheiten wurden von der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung nicht gestellt.

II. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Zusammensetzung:	2018 €	2017 €
Pachterträge	<u>16.300,70</u>	<u>15.977,75</u>
Grundstücksverkäufe		
- Gewerbeflächen	38.736,61	106.013,91
- Wohnbauflächen	1.937.910,43	360.081,50
	<u>1.976.647,04</u>	<u>466.095,41</u>
Erschließungsbeiträge Altanlieger	<u>0,00</u>	<u>6.135,10</u>
	<u>1.992.947,74</u>	<u>488.208,26</u>

2. Zur Bestandsveränderung siehe die Erläuterungen zur Bilanz, Umlaufvermögen.
3. Die Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 150 entfallen zu rd. T€ 149 auf Darlehenszinsen und zu T€ 1 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 2018 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 Nora Bolle (Stadtamtfrau) - ab 01.01.2017 bis 30.04.2018
- Betriebsleiterin: Frau Vera Schmiemann (Stadtamtfrau) - ab 01.05.2018

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 31.12.2018 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
Schliefl, Olaf	SPD	Fernmeldehandwerker
Müller, Wolfgang	B90/Grüne	Rentner
Reinert, Thomas	B90/Grüne	Beamter
Tönnis, Rainer	Die Linke	Speditionskaufmann
Gärtner, Dirk	SPD	Bankkaufmann

Sachkundige Bürger/innen

Clodius, Hendrik	CDU	Steuerberater
Rüskamp, Helmut	CDU	Gartenbautechniker
Tecklenborg, Thomas	CDU	Geschäftsführer
Wang, Markus	CDU	Unternehmer
Pöllmann, Kai-Martin	CDU	Lehrer
Alexander, Volker	FDP	Einkäufer (bis 02.03.2018)
Pietras, Sven	SPD	Elektrotechniker (ab 01.01.2018)

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
Timmers, Peter	CDU	Verwaltungsangestellter
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

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

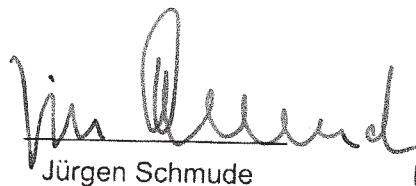
Die Mitglieder des Betriebsausschusses haben in 2018 keine Vergütung von der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung erhalten.

5. Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Bilanzgewinn in Höhe von € 78.416,13 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Dülmen, den 7. Februar 2020

Grundstücksmanagement
der Stadt Dülmen



Jürgen Schmude
Betriebsleiter



Vera Schmiemann
Betriebsleiterin