

Jahresabschluss 2020

Grundstücksmanagement der  
Stadt Dülmen

---

## GRUNDSTÜCKSMANAGEMENT DER STADT DÜLMEN

### LAGEBERICHT

#### für das Geschäftsjahr 2020

#### 1. Grundlagen des Betriebes

Bei dem zum 15. April 1999 gegründeten Grundstücksmanagement der Stadt Dülmen (GMD) handelt es sich um ein rechtlich unselbständiges 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 zahlt dafür eine Verwaltungskostenumlage, 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 sowie Hausdülmen).

Das GMD hat im Zuge der Gründung als Gegenleistung für die Übernahme städtischer Grundstücke auch Schulden der Stadt Dülmen in Höhe der ursprünglichen Anschaffungskosten zzgl. seit Anschaffung darauf vorgenommener werterhöhender Aufwendungen übernommen.

---

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

Grundsätzliche Beschlüsse, wie die Feststellung des Wirtschaftsplanes und die Feststellung des Jahresabschlusses, trifft die Stadtverordnetenversammlung auf Empfehlung des Betriebsausschusses. Wesentliche Beschlüsse im laufenden Geschäftsjahr, wie u. a. die Festlegung der Vergabekonditionen bei der Vermarktung sowohl von Gewerbe- als auch von Wohnbaugrundstücken, trifft der Betriebsausschuss auf Vorschlag der Betriebsleitung.

## **2. Geschäftsverlauf, Ertrags-, Vermögens-, Schulden- und Finanzlage im Geschäftsjahr 2020**

### **2.1. Geschäftsverlauf**

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2020 wurde im Wesentlichen durch den Verkauf von Flächen für die gewerbliche Entwicklung des Gebietes Gausepatt/Linnertstraße im Ortsteil Hausdülmen bestimmt. Weiterhin ist die Baureifmachung des Gebietes „Auf dem Bleck III“ erfolgt und die Vermarktung der einzelnen Wohnbaugrundstücke vorbereitet. Darüber hinaus wurde die Fläche für die wohnbauliche Entwicklung „An der Heide“ im Bebauungsplangebiet „Linnertstraße II“ erworben.

Die Suche nach einem Investor für die Klimaschutzsiedlung wurde eingestellt. Da die Fläche für die Klimaschutzsiedlung aufgrund des Bedarfes für einen Kindergarten verlagert wurde, erarbeitet der Fachbereich Stadtentwicklung aktuell einen neuen Bebauungsplan für die neue Fläche.

Soweit im Folgenden Euro-Beträge oder Flächengrößen genannt werden, handelt es sich um Nettobeträge bzw. Nettoflächen; Angaben ohne Annex „Plan“ betreffen Vorjahresabschlusszahlen. Im Einzelnen hat sich für das GMD und das Geschäftsjahr 2020 die folgende Entwicklung der Ertrags-, Vermögens-, Schulden- und Finanzlage ergeben:

## 2.2. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2020 wurden insgesamt Umsatzerlöse von T€ 271 (T€ 580) erzielt. Davon entfallen T€ 202 auf die Erschließungskostenveranlagung und auf Ausgleichsbeträgen für ehemals miterschlossene Flächen im Wohnbaugebiet "Hof Schroer - Hiddingsel".

Weitere Umsatzerlöse von zusammen T€ 69 sind aus dem Verkauf einer Gewerbefläche im Ortsteil Rorup bzw. im Gewerbegebiet Gausepatt/Linnertstraße und Pachten für derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen erzielt worden.

Damit bleiben die Umsatzerlöse 2020 um T€ 1.308 hinter den Planungen zurück. Dies liegt zum großen Teil an der weiteren Verzögerung bei Planung und Erschließung des Wohnbaugebietes "Bleck III - GMD 51" (Plan T€ 694) sowie weiterer Gewerbeflächen am Gausepatt/Linnertstraße und in Rorup (2020 T€ 53, Plan T€ 430). Das in 2019 zurückgegebene Grundstück an der Pastor-Rück-Straße (Rorup) ist ebenfalls noch zu vermarkten (Plan T€ 230). Auch konnte noch kein endgültiger Investor für die Klimaschutzsiedlung gefunden werden. Verkaufserlöse für diese Maßnahmen waren im Wirtschaftsplan 2020 aus Vorsichtsgründen nur in Höhe von T€ 83 erwartet worden; derzeit wird mit einem Start der Vermarktung frühestens ab Mitte 2022 gerechnet.

Im Beschaffungsbereich wurde für die Entwicklung von Wohnbau- und Gewerbeflächen im Gewerbegebiet „Gausepatt/Linnertstraße - GMD 54" ein Zukauf (T€ 134) getätigt. Zur Erweiterung des Wohnbaugebietes an der "Linnertstraße - GMD 53" wurden ebenfalls für T€ 1.147 Flächen erworben. Die Vermarktung soll voraussichtlich ab 2022 erfolgen.

Einschließlich der Bestandsänderungen, die durch Grundstücksan- und -verkäufe verursacht werden sowie etwaiger Erschließungskosten, ergibt sich für 2020 ein Rohergebnis von T€ 221 gegenüber einem geplanten Betrag von T€ 777. Dies geht insbesondere auf die geringere Vermarktung der Wohnbauflächen zurück. Abzüglich der betrieblichen Aufwendungen zur Verwaltungskostenumlage (Dienstleistungen der Stadt), Beratungskosten, Versicherungen und Beiträgen von T€ 80 (Plan T€ 75; T€ 86) beträgt das Betriebsergebnis T€ 141 (Plan T€ 702; T€ 12).

Das das Jahresergebnis 2020 belastende Finanzergebnis beläuft sich auf T€ -122 (Plan T€ -159; T€ -141). 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 2020 konnte gegenüber dem Vorjahr eine weitere Reduzierung der Zinsaufwendungen erreicht werden; beim Planansatz waren bereits teilweise 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 Stadtkasse der Stadt Dülmen vorgenommen.

Nach Abzug der Grundsteuer von T€ 9 (Plan T€ 11; T€) beläuft sich das Jahresergebnis auf T€ 10 (Plan T€ 532; T€ -138).

### **2.3 Vermögens- und Schuldenlage**

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 beträgt der Bilanzansatz für die zum Verkauf bestimmten Grundstücke T€ 15.311 (T€ 14.025). Davon entfallen T€ 9.068 auf Wohnbauflächen und T€ 2.676 auf Gewerbeflächen. Hinzu kommen Tauschgrundstücke in Buldern und im Dernekamp mit einem Wert von T€ 3.566.

Wohnbauflächen wurden in 2020 nicht veräußert. Die dort gebuchten Beträge betreffen veranlagte Erschließungs- und Ausgleichsbeträge für miterschlossene Bestandsgrundstücke im Wohnbaugebiet Hof Schroer. Im Gausepatt/Linnertstraße und in Rorup wurden je ein Gewerbegrundstück veräußert.

Das weitere Umlaufvermögen von T€ 171 (T€ 108) betrifft Forderungen aus - teilweise - gestundeten Erschließungsbeiträgen und Pachten sowie Zinsforderungen für einen Kassenkredit und Erstattung von Erwerbsnebenkosten für ein zusammen mit dem Abwasserwerk Dülmen erworbenes Grundstück an der Linnertstraße.

Auf der Passivseite sind die Positionen Eigenkapital, Rückstellungen und Verbindlichkeiten ausgewiesen. Das Eigenkapital beläuft sich zum Bilanzstichtag auf T€ 1.504 (T€ 1.493). Hiervon entfallen T€ 409 auf das satzungsmäßig bestimmte Stammkapital. Die Kapitalrücklage beläuft sich unverändert auf T€ 1.144. Diese resultiert im Wesentlichen aus der Einbringung der bereits vermarkteten Grundstücke im Kapellenweg. Gegen diese Position werden Jahresverluste, die nach Ablauf von fünf Jahren nicht durch spätere Gewinne oder zusätzliche Haushaltsmittel der Gemeinde ausgeglichen worden sind, gemäß § 10 Abs. 6 der EigVO NRW verrechnet.

---

Nach Verrechnung des Jahresüberschusses 2020 in Höhe von T€ 10 mit dem Verlustvortrag verbleibt ein Bilanzverlust von T€ -49, der auf neue Rechnung vorgetragen wird.

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

Zum 31. Dezember 2020 werden Rückstellungen i. H. v. T€ 461 (T€ 543) 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€ 13.518 (T€ 12.097).

Davon entfallen auf die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten T€ 13.416 (T€ 11.987). Hiervon sind dem mittel- und langfristigen Bereich T€ 5.779 (T€ 5.673) zuzuordnen. Auf den kurzfristigen Bereich entfallen T€ 7.636 (T€ 6.314); davon als Kassenkredit T€ 7.075 (T€ 5.121) und in 2021 anstehende Tilgungen auf Darlehen T€ 561 (T€ 1.193). Die leichte Zunahme im Bereich der mittel- und langfristigen Verbindlichkeiten i. H. v. T€ 106 beruht auf den vereinbarten Tilgungsraten. Die Erhöhung im Bereich der kurzfristigen Verbindlichkeiten i. H. v. T€ 1.322 betrifft den Erwerb von Grundstücksflächen in 2020 mittels Kassenkredit. Über die Umwandlung der Kassenkredite in mittelfristige Darlehen ist noch nicht entschieden worden.

Umschuldungen von Darlehen fanden in 2020 in Höhe von T€ 661 statt; diese stehen erst wieder im Jahr 2024 an. Umschuldungen finden i. d. R. statt, um langfristig die aktuellen günstigen Zinskonditionen festzuschreiben.

Der Kassenkredit hat sich um T€ 1.954 auf T€ 7.075 erhöht. Aufgrund der aktuell niedrigen Zinsen im Bereich der kurzfristigen Kontokorrentverbindlichkeiten wurde bisher von der Aufnahme eines langfristigen Kredites abgesehen.

Die übrigen Verbindlichkeiten betreffen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von T€ 43 (T€ 12) sowie Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Dülmen von T€ 60 (T€ 98).

## **2.4 Finanzlage**

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

Zum Bilanzstichtag belaufen sich die fest vereinbarten Bankdarlehen auf T€ 6.341 und die Kassenkredite und Zinsabgrenzungen auf T€ 7.075. Umschuldungen des Kontokorrentkredites haben in 2020 in Höhe von T€ 661 stattgefunden. Letztlich hängt das von der Wirtschaftlichkeit der Kreditaufnahme bei Fälligkeit zur Rückzahlung ab.

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Geschäftsjahr 2020 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 2020 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 NRW werden die Berechnungsgrundlagen für die Ermittlung der Siedlungsbedarfe der Kommunen verbindlich festgelegt. Dieser LEP NRW 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 NRW eingeleitet. Der geänderte LEP NRW ist im August 2019 rechtskräftig geworden.

- Die Berechnungsmethode für die Ermittlung der Siedlungsflächenbedarfe hat sich durch die Änderung des LEP NRW 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 NRW 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 der großen Nachfrage an Wohnbaugrundstücken zu entsprechen, ist die Betriebsleitung bestrebt, die Entwicklung der Baugebiete „Auf dem Bleck I“, „Raiffeisenring“ und „An der Heide“ voranzutreiben. Für das Baugebiet „An der Heide“ wurde in 2020 eine Fläche angekauft. Die Vermarktung dort wird nach aktuellem Stand Ende 2022 / Anfang 2023 beginnen. Für das Baugebiet „Raiffeisenring“ hat das GMD in 2019 eine Fläche und zusätzliche Tauschflächen erworben. Für den Ankauf weiterer Flächen zur Umsetzung des dort bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes konnten nach längeren Verhandlungen im Januar 2021 weitere Flächen gekauft werden und nachdem jüngst die kirchenaufsichtliche Genehmigung erteilt wurde, kann auch schon ein länger vorgeschlagener Grundstückstausch vollzogen werden, sodass die grundstücksrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der Wohnbau- und Gewerbeflächen vorliegen.



- 
- 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 2021 nicht erwartet. Ende 2018 hat der städtische Fachbereich Bildung den Bedarf für die Erweiterung der Grundschule Dernekamp geäußert. Aufgrund dieser Erweiterungsnotwendigkeit musste 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 wurde. Diese Entwicklung führt dazu, dass eine Neuplanung und Verlagerung der Klimaschutzsiedlung auf das angrenzende Grundstück, welches vormals für einen Nahversorger vorgesehen war, notwendig wird. Die Verhandlungen mit einem möglichen Investor für die Klimaschutzsiedlung konnten zu keinem positiven Abschluss gebracht werden. Das vorgestellte Konzept des möglichen Investors hat bei der Betriebsleitung und im Betriebsausschuss keine Zustimmung gefunden, sodass ein Verkauf des Grundstückes bisher nicht erfolgen konnte.  
Nach Beratung und Beschlussfassung im Betriebsausschuss soll ein neuer Bebauungsplan für eine Klimaschutzsiedlung aufgestellt werden. Die Angebotsplanung soll dergestalt erfolgen, dass das Gebiet in Gänze aber auch in Teilbereichen vermarktet werden kann. Nach Erstellung des Bebauungsplanes werden weitere Gespräche bezüglich der Vermarktung geführt.
  - 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 die Sicherstellung der archäologischen Funde inzwischen im Sommer 2021 abgeschlossen. Parallel hierzu erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes für dieses Gebiet. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan ist für Mitte 2022 geplant, sodass aufgrund der dann noch erforderlichen Erschließungsarbeiten eine parallele Vermarktung der Grundstücke nach jetzigem Stand frühestens Anfang 2023 erfolgen kann.
  - Aktuell hat das GMD noch Gewerbegrundstücke in dem Gewerbegebiet Gausepatt/Linnertstraße 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 Grundstücksflächen erworben, die die Grundlage für das projektierte Gewerbegebiet „Dülmen-Nord“ bilden. Das GMD wird hierdurch perspektivisch in die Lage versetzt, die Umsetzung des Gewerbegebietes „Dülmen-Nord“ sicherzustellen und gleichzeitig wieder großflächige, hochwertige und verkehrsgünstig gelegene Gewerbeflächen anbieten zu können. Neben den Flächen im Gewerbegebiet „Dülmen-Nord“ werden in Kürze Gewerbeflächen im Bereich „Linnertstraße Teil II“ zur Verfügung stehen, da die Stadt Dülmen entsprechende Flächen in diesem Bereich erworben hat, die auf das GMD übertragen werden. Weitere gewerbliche Grundstücksentwicklungen sind zudem in den Ortsteilen Buldern und Hiddingsel vorgesehen.

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

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

### **3.2 Risiken**

Ungeachtet der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken weist die Betriebsleitung darauf hin, dass der weitgehend durch Fremdkapital finanzierte Grundstücksbestand das Betriebsergebnis auch zukünftig durch hohe Zinsaufwendungen stark belasten wird. Bei dem derzeit niedrigen Zinsniveau sind die Zinsaufwendungen tragbar. Sollte das Zinsniveau jedoch mittel- bis langfristig wieder ansteigen, ist bei 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 wird auf die Ausführungen zur Vermögenslage verwiesen.

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. Im städtischen Klimabeirat wurden verschiedene Leitziele in punkto klimagerechter Siedlungsstrukturen beschlossen. U. a. sind für Wohn- und Gewerbegebiete Klimaschutzvorgaben vorgesehen und perspektivisch sollen klimaneutrale / klimagerechte Wohn- und Gewerbegebiete entwickelt werden. Dieses wird im Ergebnis u. a. höhere Grünflächenanteile bedeuten, wodurch sich die Netto-Baulandflächen verringern, was sich auf das Vermarktungsergebnis auswirken wird.

Vor dem Hintergrund des hohen Flächenverbrauchs in der Siedlungsentwicklung rückt der sparsame Umgang mit Grund und Boden in den Vordergrund. Die Betriebsleitung wird die weiteren politischen Diskussionen und Entscheidungen hinsichtlich der Anpassung der Siedlungsflächenreserven aufgrund der Vorgaben der überörtlichen Planungsbehörden weiterhin kritisch beobachten. In diesem Zusammenhang birgt auch die politisch gewollte innerstädtische Verdichtung ein Risiko. Ein Großteil der für die wohnbauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen des GMD befinden sich in Randbereichen bzw. in den Ortsteilen von Dülmen. Durch innerstädtische Verdichtung besteht die Gefahr, dass die etwas außerhalb liegenden Flächen des GMD gegenüber den zentraler gelegenen Flächen schlechter vermarktet werden können.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Flächen des GMD, welche derzeit für eine perspektivische Entwicklung vorgesehen sind, von den landes- und regionalplanerischen Entwicklungen betroffen sind und u. U. nicht mehr als Siedlungsflächen ausgewiesen werden können. In einem solchen Fall wären weitere Abschreibungen auf den Grundstücksbestand erforderlich, was vor dem Hintergrund der geringen Eigenkapitalausstattung Ausgleichsmaßnahmen erfordern könnte. Andererseits sieht die Betriebsleitung aber auch gewisse Chancen in der Verminderung von Entwicklungsflächen, nämlich dann, wenn eine Verknappung des Flächenangebotes die Vermarktungsgeschwindigkeit und den Verkaufspreis der Flächen des GMD verbessert.

Auch wenn sich die Auswirkungen der Corona-Pandemie aktuell noch nicht in der Nachfrage nach Wohnbau- und Gewerbegrundstücken widerspiegeln, besteht das Risiko, dass die Vermarktung der Grundstücke in Zukunft zumindest gebremster erfolgt, da auch die Baukosten stark angestiegen sind, was sich durch die höheren Erschließungskosten auch bei dem Grundstückskaufpreis stark bemerkbar macht. Entscheidend ist hier vor allem, wie lange die Pandemie noch anhält. Insbesondere Kurzarbeit und Kündigungen von Arbeitsverhältnissen könnten sich auf die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken auswirken.

Zudem könnten Betriebsansiedlungen oder -erweiterungen durch die Pandemie mittelfristig in die Zukunft verschoben werden bzw. aufgrund von finanziellen Einbußen gänzlich nicht realisiert werden. Dies könnte zu einer langsameren Vermarktungsgeschwindigkeit der Gewerbegrundstücke führen.

### **3.3. Chancen**

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

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

Hinzu kommt, dass der Kreis Coesfeld aufgrund einer Prognose der NRW.Bank im Wohnungsmarktbericht zu den am stärksten wachsenden Kreisen in NRW zählt. Insbesondere aufgrund ihrer Nähe zu Münster und dem nördlichen Ruhrgebiet kann die Stadt Dülmen auch aufgrund der optimalen Verkehrsanbindung enorm hiervon profitieren. Zu diesem Ergebnis kommt auch der im Auftrag der Wohnraumoffensive Münsterland erstellte 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 Kulturangebot. Seitens der städtischen Wirtschaftsförderung wurde die Onboarding Kampagne „Hey Dülmen“ initiiert, um die Vorzüge Dülmens als Wohn- und Arbeitsort herauszustellen und noch bekannter zu machen.

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 2021 (Zwischenstand)**

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

Das noch zur Verfügung stehende Mehrfamilienhausgrundstück im Baugebiet „Pastor-Rück-Straße“, welches Ende 2019 von einem Käufer an das GMD zurückübertragen wurde, konnte in 2020 noch nicht verkauft werden. Es gibt bereits einen Interessenten, sodass die Betriebsleitung davon ausgeht, dass das Grundstück kurzfristig verkauft wird und die Vermarktung der Grundstücke im Baugebiet „Pastor-Rück-Straße“ dann vollständig abgeschlossen ist. Ergänzend wurde zur Erweiterung des Baugebietes „Pastor-Rück-Straße/ Stockenkamp“ eine rd. 2,9 ha große Perspektivfläche erworben. Das Baugebiet dort soll entsprechend erweitert werden.

Die Vermarktung der Wohnbaugrundstücke im Gebiet „Auf dem Bleck III“ wurde abgeschlossen. Da die Erschließungsarbeiten erst Anfang 2021 vollständig abgeschlossen werden konnten, konnten die Kaufpreise erst für 2021 fällig gestellt werden und sind eingegangen.

Im Gebiet „Auf dem Bleck I“ haben im Herbst 2020 die archäologischen Ausgrabungen begonnen. Die Arbeiten vor Ort wurden im Sommer 2021 abgeschlossen und die Freigabe des Gebietes durch den LWL für eine Wohnbauentwicklung ist erfolgt.

Um auch in Zukunft handlungsfähig zu sein und weitere Wohnbau- und Gewerbeflächen anbieten zu können, wurden Ende des Jahres 2019 durch die Stadt Dülmen Flächen im Bereich "Linnertstraße Teil II" angekauft. Diese Flächen sollen für die weitere Vermarktung an das GMD übertragen werden. Für diesen Bereich gibt es bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan, wobei der Teil des Bebauungsplanes, der die Gewerbeflächen betrifft, wegen der Änderung der inneren Erschließungsstraßen geändert wird. Auch wird gerade an den wasserrechtlichen Genehmigungen gearbeitet. Die Wohnbau- und die Gewerbeflächen können voraussichtlich ab 2023 verkauft werden.

Die noch zu tätigen Grunderwerbe durch Grundstückstauschgeschäfte für das Gewerbegebiet Dülmen-Nord konnten u. a. aufgrund der vorrangigen und schwerpunktmäßigen Bearbeitung des Gewerbegebietes "Linnertstraße Teil II" in 2020 nicht durchgeführt werden. Dieses soll kurzfristig erfolgen.

Darüber hinaus sind die Grundstücksverhandlungen im Ortsteil Buldern im Bebauungsplangebiet Raiffeisenring (Entwicklung von Wohnbau- und Gewerbeflächen) weiter vorangeschritten. Wie unter Punkt 2.1 bereits berichtet, liegen die grundstücksrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Gebietes vor. Es ist von einem Vermarktungsbeginn in 2023 auszugehen, da sich die Erschließung des Gebietes – vor allem vor dem Hintergrund des Baus eines Kreisverkehrs durch den Landesbetrieb und der Größe des Gebietes – über einen längeren Zeitraum erstrecken wird.

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

Dülmen, den 02.11.2021

Grundstücksmanagement der Stadt Dülmen

---

Jürgen Schmude  
Betriebsleiter

---

Chris Hommer  
Betriebsleiter

## Grundstücksmanagement der Stadt Dülmen Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVA	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr T€	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr T€	PASSIVA
<b>A. Umlaufvermögen</b>							
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke							
Grundstücke ohne Bauten		15.310.873,17	14.025		409.033,50	409	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					1.144.334,12	1.144	
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	86.906,53		19				
2. Forderungen gegen Gesellschafter	<u>83.750,48</u>		90				
		<u>170.657,01</u>	<u>108</u>		<u>49.563,95</u>	<u>60</u>	
Summe Umlaufvermögen		<u>15.481.530,18</u>	<u>14.134</u>		<u>1.503.803,67</u>	<u>1.494</u>	
<b>B. Rechnungsabgrenzungsposten</b>							
		1.926,53	0		461.241,97	543	
<b>C. Verbindlichkeiten</b>							
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				13.415.700,11		11.987	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				42.785,26		12	
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Dülmen und anderen Eigenbetrieben				<u>59.925,70</u>		<u>57</u>	
					13.518.411,07	12.097	
		<u><b>15.483.456,71</b></u>	<u><b>14.134</b></u>		<u><b>15.483.456,71</b></u>	<u><b>14.134</b></u>	

## Grundstücksmanagement der Stadt Dülmen

### Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

	2020 €	2019 T€
1. Umsatzerlöse aus Grundstücksverkäufen/ Pachterträge	271.214,42	580
2. Bestandsveränderung von zum Verkauf bestimmten Grundstücken	-52.200,51	-416
3. Sonstige betriebliche Erträge	2.273,31	2
4. Materialaufwand - Erschließungskosten	0,00	68
<b>Rohergebnis</b>	<b>221.287,22</b>	<b>98</b>
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	80.341,53	86
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>140.945,69</b>	<b>12</b>
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus der Aufzinsung von Forderungen € 174,95 (T€ 0)	9.668,00	0
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon aus der Abzinsung von Forderungen € 1.747,46 (T€ 0) - davon an die Stadt Dülmen € 1.164,82 (T€ 1)	131.681,81	141
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-122.013,81</b>	<b>-141</b>
<b>8. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>18.931,88</b>	<b>-129</b>
9. Sonstige Steuern	8.678,56	9
<b>10. Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	<b>10.253,32</b>	<b>-138</b>
11. Verlust-/Gewinnvortrag	-59.817,27	78
<b>12. Bilanzverlust</b>	<b>-49.563,95</b>	<b>-60</b>



---

# GRUNDSTÜCKSMANAGEMENT DER STADT DÜLMEN

## ANHANG

### zum Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2020

#### 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 2020 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 NRW / EigVO NRW im Wesentlichen den Vorschriften der §§ 266 und 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 2020 wurde wie im Vorjahr unter Berücksichtigung der vollständigen Ergebnisverwendung und des Grundsatzes der Stetigkeit aufgestellt. Über den dann ausgewiesenen Bilanzgewinn bzw. Bilanzverlust ist im Anschluss ein Ergebnisverwendungsbeschluss zu fassen.

Ausweis von Pflichtangaben:

Soweit Ausweiswahlrechte bestehen, Pflichtangaben entweder in der Bilanz, 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:

	2020 €	2019 €
Stand 01.01.	14.025.477,90	10.485.720,09
Bestandserhöhung aus aktivierten Grundstückszugängen	1.337.595,78	3.955.698,23
Bestandsverminderung durch Verkäufe	<u>-52.200,51</u>	<u>-415.940,42</u>
Stand 31.12.	<u>15.310.873,17</u>	<u>14.025.477,90</u>

2. Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind zum Nennwert bzw. Barwert (Abzinsung von Forderungen, soweit Restlaufzeit über ein Jahr) mit nominal T€ 171 (T€ 108) zum 31. Dezember 2020 ausgewiesen. Wertberichtigungen bestehen in Höhe von T€ 5; die Abzinsung beträgt T€ 2.

### 3. Eigenkapital

	Stand 01.01.2020 €	Umbuchung €	Zugang €	Stand 31.12.2020 €
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	-59.817,27	0,00	10.253,32	-49.563,95
	<u>1.493.550,35</u>	<u>0,00</u>	<u>10.253,32</u>	<u>1.503.803,67</u>

### 4. Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2020 €	Auflösung €	Verbrauch €	Zuführung €	Stand 31.12.2020 €
Archäologiesicherung	390.000,00	0,00	85.483,52	13.340,49	317.856,97
Übrige	153.300,00	400,87	20.614,13	11.100,00	143.385,00
	<u>543.300,00</u>	<u>400,87</u>	<u>106.097,65</u>	<u>24.440,49</u>	<u>461.241,97</u>

In den übrigen Rückstellungen ist für das Geschäftsjahr 2020 ein Honorar für den Abschlussprüfer in Höhe von T€ 10 (netto) für die Jahresabschlussprüfung enthalten.

Für Verkaufsförderungsmaßnahmen, Aufbereitungskosten verkaufter Grundstücke und Wegebaukosten sind T€ 127 (T€ 127) 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 31.12.2020 €	Gesamt 31.12.2019 €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.636.479,29	1.652.997,82	4.126.223,00	13.415.700,11	11.986.768,24
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	42.785,26	0,00	0,00	42.785,26	12.457,49
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Dülmen und anderen Eigenbetrieben	59.925,70	0,00	0,00	59.925,70	97.547,90
	<u>7.739.190,25</u>	<u>1.652.997,82</u>	<u>4.126.223,00</u>	<u>13.518.411,07</u>	<u>12.096.773,63</u>

Im Vorjahr hatten die Verbindlichkeiten eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr (T€ 6.424), über ein bis fünf Jahre (T€ 1.603) und über fünf Jahre (T€ 4.070).

Sicherheiten wurden von der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung nicht gestellt.

## II. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Zusammensetzung:	2020 €	2019 €
Pachterträge	<u>16.187,36</u>	<u>13.264,80</u>
Grundstücksverkäufe		
- Gewerbeflächen	53.084,65	22.924,48
- Wohnbauflächen	<u>201.942,41</u>	<u>171.716,90</u>
	<u>255.027,06</u>	<u>194.641,38</u>
Ausgleichszahlungen Umlegungsverfahren	<u>0,00</u>	<u>371.646,00</u>
	<u>271.214,42</u>	<u>579.552,18</u>

2. Zur Bestandsveränderung siehe die Erläuterungen zur Bilanz, Umlaufvermögen.
3. Die Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 132 entfallen zu rd. T€ 125 auf Darlehenszinsen und zu T€ 7 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 2020 nicht.

#### 3. Betriebsleitung

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

- |                      |  |
|----------------------|--|
| 1. Betriebsleiter:   | Herr Jürgen Schmude (städtischer Verwaltungsrat)       |
| 2. Betriebsleiterin: | Frau Vera Schmiemann (Stadtamtfrau) - bis 31.12.2020   |
| Betriebsleiter:      | Herr Chris Hommer (Stadtoberinspektor) - ab 01.01.2021 |

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 im Jahr 2020 an:

**bis 31.10.2020****Stadtverordnete**

Wessels, Willi	CDU	(Vorsitzender)	Dipl.-Verwaltungswirt
Pross, Manuela	CDU	(1. stellv. Vorsitzende)	Imageberaterin
Braun, Rolf	CDU	(2. stellv. Vorsitzender)	Kaufmann
Bier, Andreas	SPD		Gewerkschaftssekretär
Gärtner, Dirk	SPD		Bankkaufmann

Holtrup, Annette	CDU		Krankenschwester
Jahn, Klaus	SPD		Pensionär
Müller, Wolfgang	B90/Grüne		Rentner
Niggemann, Siegfried	SPD		Heilpädagoge
Reinert, Thomas	B90/Grüne		Beamter
Schließ, Olaf	SPD		Fernmeldehandwerker
Schmitz, Markus	CDU		Dipl.-Kaufmann
Tecklenborg, Thomas	CDU		Unternehmer
Tönnis, Rainer	Die Linke		Speditionskaufmann
Twiehoff, Hans	CDU		Kriminalbeamter

**Sachkundige Bürger/innen**

Clodius, Hendrik	CDU		Steuerberater
Hövekamp, Carsten		Bürgermeister	
Pietras, Sven	SPD		Elektrotechniker
Reidegeld, Thomas	FDP		Lehrkraft, Dipl.-Betriebswirt (FH)
Rüskamp, Helmut	CDU		staatl. geprüfter Gartenbau- techniker
Wang, Markus	CDU		Unternehmer/Geschäftsführer

**Beratendes Mitglied der Behindertenvertretung**

Lowens, Christoph	-		Leiter Werkstätten Karthaus Dipl.-Ing. agr.
-------------------	---	--	--

**Stellvertretende Stadtverordnete**

Alex, Erhard	SPD		Lehrer
Brambrink, Markus	CDU		Bankkaufmann
Christensen, Marcel	CDU		Student
Cordes, Ralf	SPD		Industriemeister Chemie
Eiersbrock, Edith	CDU		Hausfrau
Hericks, Roland	CDU		Lehrer/Dipl.-Theologe
Hessel, Matthias	CDU		Fachkrankenschwester
Hetrodt, Ludwig	CDU		Bankkaufmann/Immobilienfach- wirt
Hilgenberg, Dieter	CDU		Verwaltungsangestellter
Joachimczak, Claus	CDU		Finanzbeamter
Kiekebusch, Heiner	SPD		Selbständiger

Klaas, Dieter	CDU	(bis 01.10.2020)	Schulleiter a. D.
Kleerbaum, Klaus-Viktor	CDU		Jurist
Kreuznach, Helmut	CDU		Bankkaufmann
Kübber, Florian	B90/Grüne		Student
Kurilla, Diana	SPD		Pflegemanagerin
Kwiatkowski, Martin	SPD		Bergmechaniker
Lütke Daldrup, Stefan	CDU		Statiker
Mönning, Elisabeth	SPD		Pflegedienstleiterin
Müller, Filomena	CDU		Hausfrau
Rathke, Detlev	B90/Grüne		Postbeamter
Rochol, Matthias	SPD		Angestellter
Ruthmann, Hugo	SPD		Lehrer
Schmidt, Ralf	FDP		Realschullehrer
Sondermann, Gabriele	CDU		Sonderschullehrerin
Stegemann, Klaus	Die Linke		Arbeiter
Tücking, Hubert	CDU		Landwirt
Wendrich, Peter	CDU		Werbekaufmann
Wohlgemuth, Christian	FDP		Lehrer

#### **Stellvertretende sachkundige Bürger/innen**

Betz, Rainer	CDU		selbständiger Kaufmann
Große Brintrup, Manuel	CDU		Gärtner/Florist
Hoffmann, Florian	CDU		Studienrat
Kaufhold, Thorsten	SPD		Architekt
Pohlschmidt, Anke	SPD		Angestellte
Stade, Michael	CDU		Geschäftsführer
Temming, Helmut	CDU		Rentner
Weise, Andreas	FDP		Zollbeamter

#### **Stadtverordnete**

##### **ab 03.11.2020**

Wessels, Willi	CDU	(Vorsitzender)	Dipl.-Verwaltungswirt
Pross, Manuela	CDU	(1. stellv. Vorsitzende)	Imageberaterin
Göckener, Klaus	CDU	(2. stellv. Vorsitzender)	selbständig
Dumplupinar, Yeliz	SPD		Verwaltungsfachangestellte
Dweir, Stephan	CDU		IT-Service Manager
Hölscher, Felix	CDU		Verwaltungswirt
Hülk, Berthold	B90/Grüne		Chemieingenieur
Kübber, Florian	B90/Grüne		Lehrer/Journalist
Peletz, Simon	SPD		Referent Elektrotechnik, Gebäu- deinfrastruktur und Sicherheits- management
Pohlschmidt, Anke	SPD		Pharmaberaterin

Stegemann, Klaus	Die Linke	Arbeiter
Wübbelt, Christoph	CDU	Dipl.-Ing. Straßen- und Kanalbau, Verwaltungsfachangestellter
<b>Sachkundige Bürger/innen</b>		
Clodius, Hendrik	CDU	Steuerberater
Gärtner, Dirk	SPD	Bankkaufmann
Heger, Achim	B90/Grüne	selbständig
Pankoke, Paul	CDU	Verlagskaufmann, EMBA
Reidegeld, Thomas	FDP	Lehrkraft, Dipl.-Betriebswirt (FH)
Rüskamp, Helmut	CDU	staatl. geprüfter Gartenbau- techniker
Stade, Michael	CDU	Geschäftsführer
Tecklenborg, Thomas	CDU	Geschäftsführer
Vorfeld, Roland	B90/Grüne	selbständig
Wang, Markus	CDU	Unternehmer/Geschäftsführer
Weise, Andreas	FDP	Zollbeamter
<b>Beratendes Mitglied der Behindertenvertretung</b>		
Lowens, Christoph	-	Leiter Werkstätten Karthaus Dipl.-Ing. agr.
<b>Stellvertretende Stadtverordnete</b>		
Bier, Andreas	SPD	Gewerkschaftssekretär
Brambrink, Markus	CDU	Bankkaufmann
Braun, Simone	CDU	Kauffrau
Büscher, Veronika	CDU	Psychotherapeutin/systemischer Master Coach
Christensen, Marcel	CDU	Student
Ciliberto, Maren	FDP	Arzthelferin
Czapla, Frank	CDU	Geschäftsführer
Daldrup, Werner	CDU	
Hericks, Dietmar	CDU	Dipl.-Ing. (FH) Elektrotechnik
Hetrodt, Ludwig	CDU	Bankkaufmann/Immobilienfach- wirt
Hiller, Meike	SPD	Pferdewirtin
Holtrup, Annette	CDU	Krankenschwester
Kleerbaum, Klaus-Viktor	CDU	Jurist
Kuhlmann, John	CDU	Feuerwehrbeamter
Kwiatkowski, Martin	SPD	Bergmechaniker
Lütke Daldrup, Stefan	CDU	Statiker
Müller, Filomena	CDU	Hausfrau
Niggemann, Siegfried	SPD	Heilpädagogin
Rathke, Detlev	B90/Grüne	Postbeamter
Reinert, Thomas	B90/Grüne	Beamter
Ring, Stefanie	B90/Grüne	Bäckereifachangestellte/Rentnerin



Rochol, Matthias	SPD	Angestellter
Ruthmann, Hugo	SPD	Lehrer
Schmidt, Ralf	FDP	Realschullehrer
Schmitz, Markus	CDU	Dipl.-Kaufmann
Schreiber, Tim	B90/Grüne	Senior Consultant Energiewirtschaft
Schulze Mönking, Dr. Stephan	CDU	Landwirt
Sondermann, Gabriele	CDU	Sonderschullehrerin
Volkhardt, Lotte	B90/Grüne	Realschullehrerin
Wohlgemuth, Christian	FDP	Lehrer

#### **Stellvertretende sachkundige Bürger/innen**

Betz, Rainer	CDU	selbständiger Kaufmann
Hoehr, Oskar	FDP	OStr i.R.
Kirschneit, Alfons	SPD	Schlosser
Kolender, Dennis	CDU	n. b.
Löbbering, Sebastian	B90/Grüne	Bauingenieur/Statiker/Tragwerks/ planer/Nachhaltigkeitsmanager
Löbbering, Sophie	B90/Grüne	Moderatorin, Prozessbegleiterin
Scheipers, Andreas	CDU	selbständiger Gastwirt
Sudmann, Stefan	CDU	Jurist
Temming, Helmut	CDU	Rentner
Tücking, Hubert	CDU	Landwirt/Rentner

Die Mitglieder des Betriebsausschusses haben in 2020 keine Vergütung von der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung erhalten.

#### **5. Ergebnisverwendungsvorschlag**

Der Bilanzverlust in Höhe von € -49.563,95 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Dülmen, den 02. November 2021

Grundstücksmanagement  
der Stadt Dülmen

---

Jürgen Schmude  
Betriebsleiter

---

Chris Hommer  
Betriebsleiter

**Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

An das

Grundstücksmanagement der Stadt Dülmen  
(eigenbetriebsähnliche Einrichtung), Dülmen

**VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS****Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss des Grundstücksmanagement der Stadt Dülmen (eigenbetriebsähnliche Einrichtung), Dülmen, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht des Grundstücksmanagement der Stadt Dülmen, Dülmen, für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen i.V.m. den einschlägigen deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Schulden-, und Finanzlage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung zum 31. Dezember 2020 sowie seiner Ertragslage für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

**Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

**Verantwortung der gesetzlichen Vertreter (Betriebsleitung) und des für die Überwachung verantwortlichen Betriebsausschusses für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Schulden-, Finanz- und Ertragslage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Betriebsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystems und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Schulden-, Finanz- und Ertragslage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

## **SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN**

### **Aussage zu den wirtschaftlichen Verhältnissen**

Wir haben uns mit den wirtschaftlichen Verhältnissen der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung i.S.v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG im Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 befasst. Gemäß § 103 Abs. 3 GO NRW haben wir in dem Bestätigungsvermerk auf unsere Tätigkeit einzugehen.

Auf Basis unserer durchgeführten Tätigkeiten sind wir zu der Auffassung gelangt, dass uns keine Sachverhalte bekannt geworden sind, die zu wesentlichen Beanstandungen der wirtschaftlichen Verhältnisse der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Anlass geben.

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die wirtschaftlichen Verhältnisse der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung sowie für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie dafür als notwendig erachtet haben.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers**

Unsere Tätigkeit haben wir entsprechend dem IDW Prüfungsstandard: Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720), Fragenkreis 11 bis 16, durchgeführt.

Unsere Verantwortung nach diesen Grundsätzen ist es, anhand der Beantwortung der Fragen der Fragenkreise 11 bis 16 zu würdigen, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse zu wesentlichen Beanstandungen Anlass geben. Dabei ist es nicht Aufgabe des Abschlussprüfers, die sachliche Zweckmäßigkeit der Entscheidungen der gesetzlichen Vertreter und die Geschäftspolitik zu beurteilen.

Coesfeld, den 3. November 2021

EuReWi Euregio Revision GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dipl.-Kaufmann  
G. Schulze Entrup  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Dipl.-Betriebswirt  
T. Lenkenhoff  
Wirtschaftsprüfer

Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; wir weisen insbesondere auf § 328 HGB hin.