

Jahresabschluss 2022

Grundstücksmanagement der
Stadt Dülmen

BERICHT
über die Prüfung des
Jahresabschlusses und
des Lageberichts
zum 31. Dezember 2022
der
Grundstücksmanagement der Stadt Dülmen
(eigenbetriebsähnliche Einrichtung)

EuReWi Euregio Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Dülmener Straße 92
48653 Coesfeld

GRUNDSTÜCKSMANAGEMENT DER STADT DÜLMEN

LAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr 2022

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 vermarktbar Wohnbauflächen befinden sich in den Ortsteilen Hausdülmen und Buldern (Erwerb von Flächen 2019/2020; Vermarktung voraussichtlich ab 2024/2025); Gewerbeflächen sind in Rorup, Hausdülmen und im Gebiet „Dülmen-Nord“ und sind zum Teil 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 (Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung). 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 2022

2.1. Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2022 wurde im Wesentlichen durch den Verkauf von Gewerbeflächen im Gebiet Empter Weg in Rorup und im Gebiet Gausepatt/Linnertstraße im Ortsteil Hausdülmen sowie durch den Verkauf einer Wohnbaufläche in Rorup als auch einer Wohnbaufläche im Dernekamp bestimmt. Darüber hinaus wurden Flächen für die Erweiterung des Gewerbegebietes „Empter Weg“ in Rorup sowie eine Fläche für die wohnbauliche Entwicklung im Bereich Kornkamp in Merfeld angekauft.

Die Suche nach einem Investor für die Klimaschutzsiedlung wurde eingestellt, da eine für die Klimaschutzsiedlung vorgesehene Teilfläche für den Neubau des Fröbel-Familienzentrums anderweitig benötigt wurde. Aktuell erfolgt eine Überarbeitung des Bebauungsplanes „Grundversorgungszentrum Dernekamp“ Teilbereiche 2 und 3 „Klimaschutzsiedlung“ unter Einbeziehung dieser Fläche. Hierzu hat bereits die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung stattge-

funden; der Entwurfsbeschluss soll Ende 2023 zur Beschlussfassung in den politischen Gremien beraten werden.

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 2022 die folgende Entwicklung der Ertrags-, Vermögens-, Schulden- und Finanzlage ergeben:

2.2. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2022 wurden insgesamt Umsatzerlöse von T€ 717 (T€ 1.151) erzielt. Davon entfallen T€ 542 auf den Abverkauf von Flächen im Dernekamp (Plan T€ 588). Gewerbeflächen im "Gausepatt" und in Rorup "Empter Weg" wurden für T€ 147 (Plan T€ 100) veräußert. Weitere Umsatzerlöse wurden in Höhe von T€ 24 aus Pachten für derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Erschließungsbeiträge für das Baugebiet "Hof Schröer" (T€ 4) erzielt.

Damit bleiben die Umsatzerlöse 2022 um T€ 217 hinter den Planungen zurück. Der Minderbetrag geht auf die noch nicht veräußerte Fläche für ein Mehrfamilienhaus in Rorup (Plan Umsatz T€ 230) zurück. Einschließlich der Bestandsänderungen, die durch Grundstücksan- und verkäufe verursacht werden sowie etwaiger Erschließungskosten, ergibt sich für 2022 ein Rohergebnis von T€ 341 (Plan T€ 200). Die entstandenen Verwaltungskosten belaufen sich einschließlich Grundsteuern auf T€ 89 (Plan T€ 124).

Der entstandene Zinsaufwand von T€ 120 (Plan T€ 106) liegt jedoch über dem erwarteten Wert. Hier zeigt sich das gegenüber der Planung wieder gestiegenes Zinsniveau, auch für kurzfristige Überziehungen, deutlich. Das Zinsergebnis verbessert sich für 2022 letztmalig durch die Erzielung von Negativzinsen auf Kontokorrentdarlehen im 1. HJ 2022. Die Aufnahme, Umschuldung und Tilgung der Fremdfinanzierungsmittel von Banken wird in enger Abstimmung mit der Stadtkasse der Stadt Dülmen vorgenommen.

Das Jahresergebnis wird mit T€ 152 (Plan T€ -30) ausgewiesen und erhöht das Eigenkapital in gleichem Umfang.

Im Beschaffungsbereich wurden für die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen in Merfeld und Hiddingsel (ggf. Mischgebiet) Zukäufe in Höhe von T€ 562 getätigt. Des Weiteren wurden Flächen in Rorup zur Erweiterung der Gewerbeflächen im Umfang von T€ 1.361 erworben.

2.3 Vermögens- und Schuldenlage

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 beträgt der Bilanzansatz für die zum Verkauf bestimmten Grundstücke T€ 18.055 (T€ 16.527). Davon entfallen T€ 10.942 auf Wohnbauflächen und T€ 3.545 auf Gewerbeflächen. Hinzukommen Tauschgrundstücke in Buldern und im Dernekamp mit einem Wert von T€ 3.568.

Zu den Verkäufen von Wohnbau- und Gewerbeflächen s. u. Pkt. 2.2.

Das weitere Umlaufvermögen von T€ 52 (T€ 266) betrifft Forderungen aus - teilweise - gestundeten Erschließungsbeiträgen und Pachten sowie Zinsforderungen für einen Kassenkredit.

Auf der Passivseite sind die Positionen Eigenkapital, Rückstellungen und Verbindlichkeiten ausgewiesen. Das Eigenkapital beläuft sich zum Bilanzstichtag auf T€ 2.088 (T€ 1.936). 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 ggf. 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 Zusammenfassung des Jahresüberschusses 2022 in Höhe von T€ 152 mit dem Gewinnvortrag verbleibt ein Bilanzgewinn von T€ 535, der auf neue Rechnung vorgetragen wird.

In der Gesamtschau der Verkaufstätigkeit geht die Betriebsleitung davon aus, dass die geringen Überschüsse bzw. Verluste aus dem Verkauf von Gewerbegrundstücken durch die erwarteten Überschüsse aus der Veräußerung von Wohnbauflächen abgedeckt werden können. Vor diesem Hintergrund geht die Betriebsleitung von der Angemessenheit der Eigenkapitalausstattung aus.

Zum 31. Dezember 2022 werden Rückstellungen i. H. v. T€ 105 (T€ 143) ausgewiesen. Dieser Betrag betrifft insbesondere Verkaufsförderungsmaßnahmen für das Wohnbaugebiet "Hof Schröer" sowie übrige Maßnahmen und ausstehende Rechnungen.

Die Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag belaufen sich auf T€ 15.914 (T€ 14.715).

Davon entfallen auf die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten T€ 10.768 (T€ 9.551). Hiervon sind dem mittel- und langfristigen Bereich T€ 7.195 (T€ 5.373) zuzuordnen. Auf den kurzfristigen Bereich entfallen T€ 3.573 (T€ 4.178); davon als Kassenkredit T€ 3.123 (T€ 3.760) und in 2023 anstehende Tilgungen auf Darlehen T€ 438 (T€ 406). Die Erhöhung im Bereich der mittel-langfristigen Kreditverbindlichkeiten i. H. v. T€ 1.822 betrifft den Erwerb von Grundstücksflächen in 2022 mittels eines mittelfristigen Darlehens (fünf Jahre Laufzeit).

Der Kassenkredit beim Finanzministerium NRW in Höhe von T€ 5.000 wurde bis 2023 prologiert und dann in 2023 auf T€ 3.000 reduziert.

Die übrigen Verbindlichkeiten betreffen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von T€ 29 (T€ 20) sowie Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Dülmen in Höhe von T€ 117 (T€ 143).

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€ 7.645 (T€ 5.791) und die Kassenkredite auf T€ 8.123 (T€ 8.760).

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Geschäftsjahr 2022 gesichert.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1 Prognose (mittelfristig)

Für die Entwicklung des Grundstückmarktes in Dülmen sind die politischen Vorgaben der Landesregierung zur Flächennutzung als Wohnbau- und Gewerbeland, der Vorhaltung ökologischer Ausgleichsflächen und Gestaltung der Siedlungs- und öffentlicher Grünflächen von entscheidender Bedeutung. Diese Vorgaben sind bei den kommunalen Planungen zu berücksichtigen. Der augenblickliche Stand dieser Planungen auf Landes- und Kommunalebene lässt sich für den Stand zum Jahresabschluss 2022 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 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. Zurzeit wird der neue Flächennutzungsplan vom Fachbereich Stadtentwicklung vorbereitet. Die Bearbeitung erfolgt unter 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 beeinflussen. Es ist zu berücksichtigen, dass beim Jahresabschluss 2016 für zwei Flächen im Dernekamp Abschreibungen vorgenommen werden mussten, da die Flächen nicht mehr als potentielle Siedlungsflächen ausgewiesen wurden.
- 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“, „Kornkamp“ und „An der Heide“ voranzutreiben. Der Ankauf des Baugebietes „An der Heide“ wurde in 2020 kassenwirksam. Die Vermarktung dort wird nach aktuellem Stand im Herbst 2024 beginnen. Für das Baugebiet „Raiffeisenring“ hat das GMD in 2021 die noch erforderlichen Restflächen erworben, so dass die grundstücksrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der Wohnbau- und Gewerbeflächen vorliegen.
- Die Klimaschutzsiedlung konnte aus den bereits in den vorherigen Lageberichten genannten Gründen bisher nicht realisiert werden. Wie bereits oben dargelegt, wurde eine für die Klimaschutzsiedlung vorgesehene Teilfläche für den Neubau des Fröbel-Familienzentrums benötigt. Durch den neuen Standort für den Nahversorger im Dernekamp wird die hierfür vorgesehene Fläche nicht mehr benötigt, sodass aktuell unter Einbeziehung dieser Fläche nach Beratung und Beschlussfassung im Betriebsausschuss ein neuer Bebauungsplan für eine Klimaschutzsiedlung aufgestellt werden soll. 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, wurden die Grabungsarbeiten und die Sicherstellung der archäologischen Funde inzwischen im Sommer 2021 abgeschlossen. Parallel hierzu erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplanes für dieses Plangebiet. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan ist erfolgt, sodass aufgrund der dann noch erforderlichen Erschließungsarbeiten eine parallele Vermarktung der Grundstücke nach jetzigem Stand frühestens im Herbst 2024 erfolgen kann.
- Aktuell hat das GMD keine erschlossenen Gewerbegrundstücke 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“ und „Erweiterung Empter Weg“ 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. Eine rd. 4,5 ha große Gewerbefläche wurde vor Erschließung des Gewerbegebietes Dülmen-Nord an eine süddeutsche Firmengruppe im Bereich Maschinenbau für die Pharmaindustrie veräußert. Neben den Flächen im Gewerbegebiet „Dülmen-Nord“ werden kurzfristig Gewerbeflächen im Bereich „Linnertstraße Teil II“ und im Bebauungsplangebiet „Raiffeisenring“ im Ortsteil Buldern zur Verfügung stehen.

Trotz des bereits hohen Grundstücksbestandes soll zusätzlicher Grunderwerb, insbesondere zur wohnbaulichen Entwicklung in den Ortsteilen zur Bestandssicherung, getätigt werden. Für diesen Zweck wurde vom GMD in 2022 die landwirtschaftliche Fläche „Kornkamp“ im Ortsteil Merfeld angekauft und auch für den Ortsteil Hiddingsel gibt es entsprechende Überlegungen. Die aktuelle Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ist inzwischen rückläufig. Hierzu wird auf die späteren Ausführungen verwiesen. Trotzdem gibt es weiterhin eine Vielzahl an Interessenten, die sich nicht nur aus Dülmen, sondern auch aus dem Raum Münster und dem nördlichen Ruhrgebiet zusammensetzen. Dies zeigt auch die kürzlich durchgeführte Umfrage im Rahmen eines in Kooperation mit der HSPV NRW (Hochschule für Polizei und Verwaltung NRW) durchgeführten Projektes zum Thema „Zukunftsorientierte und diskriminierungsfreie Vergabe von Wohnbaugrundstücken in der Stadt Dülmen“.

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

3.2 Risiken

Ungeachtet der bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken, weist die Betriebsleitung darauf hin, dass der weitgehend durch Fremdkapital finanzierte Grundstücksbestand das Betriebsergebnis auch zukünftig durch bestehende Zinsaufwendungen stark belasten wird. Aufgrund des vergangenen historisch niedrigen Zinsniveaus konnten durch Umschuldung die Zinsaufwendungen deutlich reduziert werden und sind tragbar. Bei dem aktuell fest zu stellenden Zinsanstieg kann die steigende Zinsbelastung für die bevorrateten Grundstücke zu einer deutlichen Belastung der Finanzlage des GMD führen. Der Durchschnittszinssatz der Investitionskredite liegt aktuell bei 2,55 %. 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 städt. Klimabeirat wurden verschiedene Leitziele in puncto 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 nämlich in Randbereichen bzw. in den Ortsteilen von Dülmen. Die innerstädtische Verdichtung bzw. die angestoßene Rahmenplanung „Bauland an der Schiene“ wird dazu führen, 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. 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.

Durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Kriegs wird ein Rückgang der Nachfrage an unbebauten Grundstücken festgestellt. Dies ist vor allem auf die hohen

Grundstückspreise, die gestiegenen Baukosten und die gestiegenen Zinsen zurückzuführen. Dadurch besteht das erhebliche Risiko, dass die Vermarktung der Grundstücke in Zukunft deutlich gebremster erfolgt. Die gestiegenen Hypothekenzinsen und die hohe Inflationsrate bei einer bestehenden Baustoffknappheit führen zu steigenden Finanzierungskosten für Immobilien und zu einem starken Preisanstieg für Baumaterialien, so dass sich die Baukosten massiv erhöhen. Auch die damit verbundenen Erschließungskosten machen sich bei Grundstückskäufen stark bemerkbar. So hat eine neue Regionalanalyse des Pestel-Instituts für den Wohnbau im Kreis Coesfeld festgestellt, dass es zu einem massiven Rückgang beim Eigenheimbau innerhalb von einem Jahr um 49 % gekommen ist. Wurden im ersten Halbjahr 2022 im Kreis Coesfeld noch 198 Baugenehmigungen für neue Ein- und Zweifamilienhäuser erteilt, waren es im 1. Halbjahr 2023 nur 100. Gestiegene Zinsen, Baulandpreise, Baukosten und erhöhte Klimaschutzauflagen haben dazu geführt, dass Wohneigentum vielfach am Geld scheitert und sich nur noch eine „Verdiener-Elite“ Wohneigentum leisten kann. Im „Machbarkeits-Check Wohneigentum“ für den Kreis Coesfeld kommt man zu dem Ergebnis, dass eine vierköpfige Familie für die Realisierung eines Reihenhauses mit 95 m² Wohnfläche bei vorhandenem Eigenkapital von 40.000 EUR über ein mtl. Nettovermögen von 5.200 EUR verfügen muss, um sich einen entsprechenden Neubau leisten zu können. Die vorgenannten besonderen Umstände können sich auch auf den Gewerbeflächenmarkt auswirken, so dass es zu einer mittelfristigen Verschiebung von Betriebsansiedlungen und -erweiterungen kommen kann, was auch im Gewerbesektor zu einer Verlangsamung der Vermarktungsgeschwindigkeit führt.

3.3. Chancen

Aufgrund der weiterhin bestehenden Nachfrage und der sehr gut gefüllten Interessententlisten geht die Betriebsleitung davon aus, dass die Vermarktung von kurz- und mittelfristig entstehenden Wohnbaugebieten weiterhin positiv verlaufen wird. Um dem Bedarf 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.

Darüber hinaus wird die Attraktivität des Wohnortes Dülmen in den kommenden Jahren durch verschiedene Infrastrukturmaßnahmen weiter gesteigert. Neben der Aufwertung des Dülmener Bahnhofes, dessen Umbau inzwischen weit vorangeschritten ist, wurde durch die neue Bahnlinie „Rhein-Ruhr-Express 7“ eine noch bessere und schnellere Verkehrs-

anbindung 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 dürfe sich die bereits jetzt verkehrstechnisch gute Anbindung Dülmens weiter verbessern und Dülmen als Wohnort deutlich attraktiver werden.

Hinzu kommt, dass der Kreis Coesfeld nach einer Prognose der NRW.Bank im Wohnungsmarktbericht zu den am stärksten wachsenden Kreisen in NRW gezählt wird. Insbesondere aufgrund der 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 Wohnungsmarktreport 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.

Für die Wohnortentscheidung maßgebliche Faktoren sind ebenfalls die Kinderbetreuung und die Schullandschaft. Die Stadt Dülmen ist in diesen Bereichen sehr gut aufgestellt, sodass auch aufgrund dieser Faktoren weiterhin mit einer Nachfrage an Wohnbaugrundstücken zu rechnen ist. Hinzu kommt das große Freizeit- und Kulturangebot. Seitens der städt. Wirtschaftsförderung wurde die Onboarding Kampagne „Hey Dülmen“ initiiert, um die Vorzüge Dülmens als Wohn- und Arbeitsort herauszustellen und Dülmen hierdurch noch bekannter zu machen.

Es ist die wichtigste Aufgabe des GMD, in den nächsten Jahren ein aktives Baulandmanagement zu betreiben, um insbesondere jungen Familien ein auch preislich attraktives Angebot an Wohnbaugrundstücken bieten zu können.

4. Ausblick / Geschäftstätigkeit 2023 (Zwischenstand)

In 2023 konnte bereits ein großes Gewerbegrundstück in Dülmen-Nord verkauft werden. Zudem wurden positive Ansiedlungsgespräche mit weiteren Interessenten geführt, sodass davon auszugehen ist, dass die Gewerbegrundstücke nach der Erschließung der Gewerbegebiete sehr gut zu vermarkten sind.

Das noch zur Verfügung stehende Mehrfamilienhausgrundstück im Baugebiet „Pastor-Rück-Straße“ konnte im Jahr 2023 verkauft werden. Somit ist die Vermarktung der

Grundstücke im Baugebiet „Pastor-Rück-Straße“ vollständig abgeschlossen. Ergänzend wurde für die mögliche Erweiterung des Baugebietes „Pastor-Rück-Straße / Stockenkamp“ eine rd. 2,9 ha große Perspektivfläche erworben. Auch die Vermarktung der Gewerbeflächen Empter Weg sind inzwischen vollständig abgeschlossen, aber auch hier wurde eine 4,7 ha große Perspektivfläche für die mögliche Erweiterung des Gewerbegebietes erworben.

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. Auch hier beginnen die Erschließungsarbeiten voraussichtlich erst 2024.

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 einer an die Bedarfe angepassten Verlegung der inneren Erschließungsstraßen geändert wurde. Nach Erteilung der wasserrechtlichen Genehmigung wird mit den Erschließungsarbeiten begonnen. Die Wohnbauflächen können voraussichtlich ab Herbst 2024 vermarktet werden.

Der Flächenerwerb, der für das Gewerbegebiet Dülmen-Nord notwendig war, wurde im ersten Halbjahr 2023 vollständig abgeschlossen, sodass mit den Arbeiten für das Regenrückhaltebecken und der Erschließung begonnen werden kann.

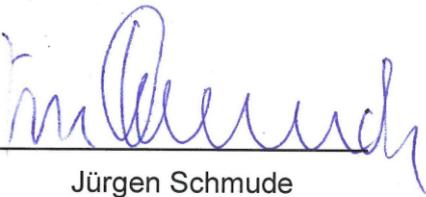
Im Ortsteil Buldern liegen die grundstücksrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Wohn- und Gewerbegebietes „Raiffeisenring“ inzwischen vor. Nach Fertigstellung des Kreisverkehrs zur Anbindung des Areals erfolgen die Erschließungsarbeiten, die sich aufgrund der Größe des Gebietes über einen längeren Zeitraum erstrecken werden.

In 2023 wurde mit den archäologischen Arbeiten im Wohnbaugebiet Kornkamp in Merfeld begonnen. Planmäßig werden diese bis 2024 andauern, sodass im Anschluss mit den Erschließungsarbeiten begonnen werden kann. Der Fachbereich Stadtentwicklung ist aktuell mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zur Schaffung von Baurecht befasst.

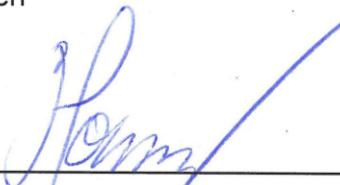
Die weitere Geschäftsentwicklung wird davon abhängen, inwieweit die Vermarktung der Baugebiete „Auf dem Bleck I“, „An der Heide“ und „Raiffeisenring“ mittelfristig zu Erträgen führen oder sich weiter in die Zukunft verschieben. Der Start der Vermarktung dieser Gebiete wird im Wesentlichen von der Fertigstellung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

Dülmen, den 12.10.2023

Grundstücksmanagement der Stadt Dülmen



Jürgen Schmude
Betriebsleiter



Chris Hommer
Betriebsleiter

Grundstücksmanagement der Stadt Dülmen
Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA

PASSIVA

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr T€		€	Geschäftsjahr €	Vorjahr T€
Umlaufvermögen				A. Eigenkapital			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke				I. Gezeichnetes Kapital	409.033,50		409
Grundstücke ohne Bauten		18.055.443,30	16.528	II. Kapitalrücklage	1.144.334,12		1.144
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				III. Bilanzgewinn	535.034,95		383
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31.497,86		65	Summe Eigenkapital	<u>2.088.402,57</u>		<u>1.936</u>
2. Forderungen gegen Gesellschafter	<u>20.410,99</u>		<u>201</u>	B. Rückstellungen			
		51.908,85	266	sonstige Rückstellungen	105.100,00		143
Summe Umlaufvermögen		<u>18.107.352,15</u>	<u>16.793</u>	C. Verbindlichkeiten			
				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.768.151,49		9.551
				2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29.072,16		20
				3. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Dülmen und anderen Eigenbetrieben	116.625,93		143
				4. sonstige Verbindlichkeiten	<u>5.000.000,00</u>		<u>5.000</u>
					15.913.849,58		14.715
		<u>18.107.352,15</u>	<u>16.793</u>		<u>18.107.352,15</u>		<u>16.793</u>

Grundstücksmanagement der Stadt Dülmen

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

	2022 €	2021 T€
1. Umsatzerlöse aus Grundstücksverkäufen/ Pachterträge	717.198,44	1.151
2. Bestandsveränderung von zum Verkauf bestimmten Grundstücken	-374.514,86	-552
3. Sonstige betriebliche Erträge	225,44	11
4. Aufwendungen für Grundstückserwerbe und bezogene Leistungen	<u>1.851,18</u>	<u>4</u>
Rohergebnis	341.057,84	606
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>85.540,78</u>	<u>88</u>
Betriebsergebnis	255.517,06	518
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus der Aufzinsung von Forderungen € 374,64 (T€ 0)	19.566,31	25
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an die Stadt Dülmen € 9.722,82 (T€ 1)	119.842,52	104
Finanzergebnis	<u>-100.276,21</u>	<u>-79</u>
8. Ergebnis nach Steuern	155.240,85	439
9. Sonstige Steuern	<u>2.787,63</u>	<u>7</u>
10. Jahresüberschuss	152.453,22	432
11. Gewinn-/Verlustvortrag	<u>382.581,73</u>	<u>-49</u>
12. Bilanzgewinn	<u>535.034,95</u>	<u>383</u>

GRUNDSTÜCKSMANAGEMENT DER STADT DÜLMEN

ANHANG

zum Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2022

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 2022 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 2022 wurden wie im Vorjahr unter Berücksichtigung der vollständigen Ergebnisverwendung und des Grundsatzes der Stetigkeit aufgestellt. Über den dann ausgewiesenen Bilanzgewinn 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:

	2022 €	2021 €
	<u> </u>	<u> </u>
Stand 01.01.	16.527.640,30	15.310.873,17
Bestandserhöhung aus aktivierten Grundstückszugängen	1.902.317,86	1.768.948,28
Bestandsverminderung durch Verkäufe	<u>-374.514,86</u>	<u>-552.181,15</u>
Stand 31.12.	<u>18.055.443,30</u>	<u>16.527.640,30</u>

2. Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind zum Nennwert bzw. Barwert (Abzinsung von Forderungen, soweit Restlaufzeit über ein Jahr) mit nominal T€ 52 (T€ 266) zum 31. Dezember 2022 ausgewiesen. Wertberichtigungen bestehen in Höhe von T€ 9; die Abzinsung beträgt T€ 2.

3. Eigenkapital

	Stand 01.01.2022 €	Umbuchung €	Zugang €	Stand 31.12.2022 €
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 Bilanzgewinn	382.581,73	0,00	152.453,22	535.034,95
	<u>1.935.949,35</u>	<u>0,00</u>	<u>152.453,22</u>	<u>2.088.402,57</u>

4. Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2022 €	Auflösung €	Verbrauch €	Zuführung €	Stand 31.12.2022 €
Übrige	142.785,00	0,00	48.685,00	11.000,00	105.100,00
	<u>142.785,00</u>	<u>0,00</u>	<u>48.685,00</u>	<u>11.000,00</u>	<u>105.100,00</u>

In den übrigen Rückstellungen ist für die Geschäftsjahre 2021 und 2022 ein Honorar für den Abschlussprüfer in Höhe von T€ 22 für die Jahresabschlussprüfung enthalten.

Für Verkaufsförderungsmaßnahmen verkaufter Grundstücke sind T€ 79 (T€ 127) zurückgestellt worden.

Die Archivierungsrückstellung wurde in Höhe von T€ 5 beibehalten.

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 31.12.2022 €	Gesamt 31.12.2021 €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.573.144,28	4.078.679,69	3.116.327,52	10.768.151,49	9.550.888,98
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29.072,16	0,00	0,00	29.072,16	20.417,14
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Dülmen und anderen Eigenbetrieben	116.625,93	0,00	0,00	116.625,93	143.293,66
Sonstige Verbindlichkeiten	5.000.000,00	0,00	0,00	5.000.000,00	5.000.000,00
	<u>8.718.842,37</u>	<u>4.078.679,69</u>	<u>3.116.327,52</u>	<u>15.913.849,58</u>	<u>14.714.599,78</u>

Im Vorjahr hatten die Verbindlichkeiten eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr (T€ 9.341), über ein bis fünf Jahre (T€ 1.672) und über fünf Jahre (T€ 3.701).

Sicherheiten wurden von der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung nicht gestellt.

III. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Zusammensetzung:	2022 €	2021 €
Pachterträge	<u>24.022,00</u>	<u>23.967,35</u>
Grundstücksverkäufe		
- Gewerbeflächen	146.690,26	486.668,80
- Wohnbauflächen	542.109,84	644.510,63
	<u>688.800,10</u>	<u>1.131.179,43</u>
Erschließungsbeiträge Baugebiete (Erstattung)	<u>4.376,34</u>	<u>-3.665,81</u>
	<u>717.198,44</u>	<u>1.151.480,97</u>

2. Zur Bestandsveränderung siehe die Erläuterungen zur Bilanz, Umlaufvermögen.
3. Die Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 120 entfallen zu rd. T€ 110 auf Darlehenszinsen und zu T€ 10 auf sonstige Zinskosten.

IV. 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 2022 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. Betriebsleiter: Herr Chris Hommer (Stadtamtsrat)

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 2022 an:

Stadtverordnete

Wessels, Willi	CDU	(Vorsitzender)	Dipl.-Verwaltungswirt i. R.
Pross, Manuela	CDU	(1. stellv. Vorsitzende)	Imageberaterin
Göckener, Klaus	CDU	(2. stellv. Vorsitzender)	selbständig
Dumplupinar, Yeliz	SPD		Verwaltungsfachangestellte
Dweir, Stephan	CDU		IT-Service Manager
Clodius, Hendrik	CDU		Steuerberater
Hölscher, Felix	CDU		Verwaltungswirt
Hülk, Berthold	B90/Grüne		Chemieingenieur
Kübber, Florian	B90/Grüne		Lehrer/Journalist
Peletz, Simon	SPD		Public Sector Consultant (bis 21.09.2023)
Pietras, Sven	SPD		Referent Elektrotechnik, Gebäude- infrastruktur und Sicherheitsma- nagement
Pohlschmidt, Anke	SPD		Pharmaberaterin
Stegemann, Klaus	Die Linke		Arbeiter
Wübbelt, Christoph	CDU		Dipl.-Ing. Straßen- und Kanalbau, Verwaltungsfachangestellter

Sachkundige Bürger/innen

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

Beratendes Mitglied der Behindertenvertretung

Lowens, Christoph	-		Leiter Werkstätten Karthaus Dipl.-Ing. agr. Beauftragter f. Belange von Menschen mit Behinderungen
Großmann, Wolfgang	CDU		Beauftragter f. Belange von Menschen mit Behinderungen
Steentjes, Heinz			

Stellvertretende Stadtverordnete

Bier, Andreas	SPD		Gewerkschaftssekretär
Brambrink, Markus	CDU		Verwaltungsleiter

Büscher, Veronika	CDU	Psychotherapeutin/systemischer Master Coach
Christensen, Marcel	CDU	Student / Store Manager
Ciliberto, Maren	FDP	Arzthelferin / Bürokraft
Czapla, Frank	CDU	Geschäftsführer
Daldrup, Werner	CDU	Spezialberater Nutztiere
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
Knospe, Simone	CDU	Kauffrau
Kuhmann, Michael	CDU	Dipl.Bauingenieur / techn. Angest.
Kuhlmann, John	CDU	Feuerwehrmann (bis 19.10.2022)
Kwiatkowski, Martin	SPD	Rentner
Lütke Daldrup, Stefan	CDU	Statiker (bis 12.07.2022)
Müller, Filomena	CDU	Hausfrau
Niggemann, Siegfried	SPD	Heilpädagoge
Rathke, Detlev	B90/Grüne	Postbeamter im Ruhestand
Reinert, Thomas	B90/Grüne	Beamter
Ring, Stefanie	B90/Grüne	Bäckereifachangestellte/Rentnerin
Rochol, Matthias	SPD	Kreditanalyst
Ruthmann, Hugo	SPD	Lehrer
Schmidt, Ralf	FDP	Realschullehrer
Schmitz, Markus	CDU	Dipl.-Kaufmann
Schreiber, Tim	B90/Grüne	Senior Consultant Energiewirt- schaft
Schulze Mönking, Dr. Stephan	CDU	Landwirt
Sondermann, Gabriele	CDU	Sonderschullehrerin
Volkhardt, Lotte	B90/Grüne	Realschullehrerin
Wäsker, Klemens	CDU	Landwirt
Wohlgemuth, Christian	FDP	Lehrer

Stellvertretende sachkundige Bürger/innen

Betz, Rainer	CDU	selbständiger Kaufmann
Hagelschuer, Jonas	CDU	technischer Einkäufer
Hoehr, Oskar	FDP	OStr i.R.
Kirschneit, Alfons	SPD	Schlosser
Kolender, Dennis	CDU	k.A. (bis 20.10.2022)
Krawinkel, Stefanie	B90/Grüne	k.A.
Löbbering, Sebastian	B90/Grüne	Bauingenieur/Statiker/Tragwerks-/ planer/Nachhaltigkeitsmanager
Löbbering, Sophie	B90/Grüne	Moderatorin, Prozessbegleiterin
Oldenburg, Lars	SPD	k.A.

Plastrotmann, Erwin	FDP	Rentner
Scheipers, Andreas	CDU	selbständiger Gastwirt
Storz, Dr. Martin	B90/Grüne	k.A.
Sudmann, Stefan	CDU	Jurist
Temming, Helmut	CDU	Rentner
Tücking, Hubert	CDU	Landwirt/Rentner
Vieting, Ralf	B90/Grüne	k.A.

Die Mitglieder des Betriebsausschusses haben in 2022 keine Vergütung von der eigenbetriebs-ähnlichen Einrichtung erhalten.

5. Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Bilanzgewinn in Höhe von € 535.034,95 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Dülmen, den 12.10.2023

Grundstücksmanagement der Stadt Dülmen



Jürgen Schmude
Betriebsleiter



Chris Hommer
Betriebsleiter