

**Lagebericht für das  
Geschäftsjahr 2022  
mit Ausblick auf 2023**

der

**Stadtentwicklungsgesellschaft  
Coesfeld mbH**

## **Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH**

### **Bericht über die wirtschaftliche Lage der Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH**

#### **A Bericht über die Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung**

##### **1. Allgemeines**

Die Gründung der Gesellschaft erfolgte durch Gesellschaftsvertrag vom 13.11.1997, zuletzt geändert am 08.07.1998. Die Gesellschaft wurde am 18.08.1998 in das Handelsregister eingetragen.

##### Anzahl der Mitarbeiter:

Die Gesellschaft überträgt die Erledigung bestimmter Aufgaben (sog. einfache Geschäfte) im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages zwischen der Stadt und der Gesellschaft auf die Stadt Coesfeld. Sie bedient sich im Rahmen der Geschäftsbesorgung der Stadt Coesfeld (technische und nichttechnische Geschäftsbesorgung) und der Stadtwerke Coesfeld GmbH (kaufmännische Betriebs- und Verwaltungsführung).

##### **2. Gegenstand des Unternehmens**

- Gegenstand des Unternehmens ist es, selbständig oder im Auftrag der Stadt oder im Auftrag Dritter oder gemeinsam und in Kooperation mit der Stadt und/oder Dritten,
- die Voraussetzungen für die Herstellung neuen Wohnraums und die Bereitstellung neuer Gewerbeflächen einschließlich der Entwicklung und Herstellung der erforderlichen verkehrsmäßigen, sozialen, ökologischen und sonstigen Infrastruktur zu schaffen,
- vorhandene Anlagen, Flächen und Gebäude aufzubereiten und gegebenenfalls zu sanieren sowie
- die Finanzierung dafür erforderlicher Investitionen und die Abrechnung solcher Maßnahmen durchzuführen.

##### **3. Erfüllung des öffentlichen Zwecks**

Die Stadt Coesfeld ist im Rahmen der geltenden Gesetze in ihrem Gebiet ausschließlich und eigenverantwortlich Träger der öffentlichen Verwaltung. Gemäß § 123 BauGB obliegt die Erschließung des Gemeindegebietes grundsätzlich der Gemeinde.

Die Stadt Coesfeld hat zur besseren Gestaltung und Durchführung der Aufgaben (die

städtebaulichen Ziele der Stadt Coesfeld und die gemeindliche Bauleitplanung – entsprechend den Bedürfnissen der Einwohner nach qualitativ angemessenem und ausreichendem Wohnraum sowie der Unternehmen nach ausreichenden und qualitativ den jeweiligen Bedürfnissen entsprechenden Gewerbegebietsflächen – umzusetzen) die „Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH“ gegründet. Die Stadt Coesfeld bedient sich bei Erfüllung der kommunalen Aufgabe „Herstellung von Infrastruktureinrichtungen“ dieser Gesellschaft.

## **B Bisherige Geschäftsentwicklung**

### **1. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Geschäftsjahr 2022**

#### **Ertragslage**

Im Geschäftsjahr 2022 wird ein Jahresfehlbetrag von T€ -86 ausgewiesen (Plan Jahresfehlbetrag T€ -26). Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 konnten zwei Gewerbegrundstücke im Industriepark Flamschen (IPNW) mit einem Gesamtumsatz von T€ 31 (Planerlös T€ 694) verkauft werden. Die Erschließung im Wohnbaugelände Wulferhook verzögert sich; der Abbruch der aufstehenden Immobilie wurde in 2021 vollendet. Die für die Stadt Coesfeld durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen Letter Bülden (Gewerbegebiet) und Marienburg 2 (Wohnbaugelände) wurden noch nicht begonnen.

Die Umsatzerlöse beliefen sich insgesamt auf T€ 43 (Plan T€ 694). Entstandene Grundstückskosten im Bereich Wulferhook/Alte Molkerei und Aufwendungen für die Baureifmachung dieses Grundstückes sowie entstandene Herstellungskosten an Erschließungsanlagen im IPNW wurden in aktiviert. Die Bestandsminderungen aus dem Verkauf der Gewerbegrundstücke beliefen sich auf T€ 3. Weitere nicht zu aktivierende Fremdleistungen betrafen die Vorbereitung der Neuvergabe des Auftrages zum Sandabbau und Herstellung von zusätzlichen Erschließungsanlagen. Das Rohergebnis sank demzufolge von geplanten T€ 135 auf T€ 23.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen für 2022 T€ 145 (Plan T€ 151) infolge niedrigerer Beratungs- und Verwaltungskosten. Das Finanzergebnis beläuft sich auf T€ -3. Sonstige Steuern fielen in Höhe von T€ 6 (Plan T€ 8) an.

Eine ertragsteuerliche Belastung ergab sich aufgrund des erzielten Jahresfehlbetrages nicht. Teilweise konnte der Jahresfehlbetrag auf das Vorjahr zurück getragen werden und eine Steuerstattung von T€ 3 generiert werden.

#### **Vermögens- und Finanzlage**

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. T€ 795 auf T€ 1.954 verringert. Auf der Aktivseite ist die Position Vorräte um T€ 4 auf T€ 1.403 gesunken. Die wesentlichen Veränderungen resultieren aus der Maßnahme IPNW.

Das übrige Umlaufvermögen einschließlich Abgrenzungsposten sank um rd. T€ 791,

insbesondere durch die Verminderung des Bestandes an Liquiden Mitteln auf T€ 527 (T€ 1.216).

Auf der Passivseite ist aufgrund des Jahresfehlbetrages von T€ 86 das Eigenkapital auf T€ 1.393 zurückgegangen.

Die Position Erhaltene Anzahlungen ist auf T€ 0 gesunken (T€ 412). Die übrigen Passivposten (Rückstellungen, übrige Verbindlichkeiten) sanken zum Bilanzstichtag um T€ 297 auf T€ 309.

Die anstehenden Zahlungen auf Verbindlichkeiten und anfallende Aufwendungen waren durch vorhandene Mittel ganzjährig gesichert.

## 2. Industriepark Nord.Westfalen (bisher: Gewerbepark Flamschen)

Mit Datum vom 31.03.2009 hatten die Stadt Coesfeld, die Krampe Immobiliengesellschaft Flamschen GmbH und die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben einen Vertrag über die Erschließung des Bebauungsplanes 120/1 im Bereich der Freiherr-vom-Stein-Kaserne geschlossen. Mit Datum vom 26.03.2010 hat die Stadtentwicklungsgesellschaft mit der Stadt Coesfeld einen Erschließungsvertrag über die Durchführung der Erschließung des „Gewerbeparks Flamschen“ (jetzt Industriepark Nord.Westfalen) abgeschlossen. Der Vertrag enthält die notwendigen wirtschaftlichen Regelungen, die es der Stadtentwicklungsgesellschaft ermöglichen, die Gesamtmaßnahme einschließlich des Erwerbs des Grundstücks von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben durchzuführen. Dieser Kaufvertrag wurde am 29.03.2010 geschlossen. Die Krampe Immobiliengesellschaft Flamschen GmbH hat der Übertragung der bestehenden Verpflichtungen von Stadt und Bundesanstalt auf die Gesellschaft zugestimmt. Die Erschließungsmaßnahme findet in der nachfolgenden Detailbildung in den Abschnitten 120/1 - 120/5 statt.

Die Stadt Coesfeld hat für diese Maßnahme Fördermittel aus dem Programm Stadtumbau West erhalten und an die Stadtentwicklungsgesellschaft weitergeleitet. Die Stadt hatte der Stadtentwicklungsgesellschaft für diese Maßnahme darüber hinaus eine Darlehensgewährung von bis zu T€ 4.309 und eine Bürgschaftsübernahme für den Kaufpreis in Höhe von T€ 825 vertraglich zugesagt.

Folgende Darlehen wurden während der Projektlaufzeit abgerufen:

Datum	Darlehensgewährung	Darlehensbetrag	Auszahlung am
	€	€	
23.04.2010	1.241.900,00	600.000,00	26.04.2010
16.12.2014	2.700.000,00	2.700.000,00	17.12.2014
23.12.2015	200.000,00	200.000,00	23.12.2015

Mit den Abbruch- und Erschließungsmaßnahmen wurde in 2010 begonnen. Die einzelnen Abschnitte wurden / werden in der Nachfolge aufbereitet und jeweils in dem öffentlichen Bereich und der gewerblichen Nutzung zugewiesenen Bereich zweckentsprechend hergestellt. In den Abschnitten 120/4 und 120/5 laufen derzeit noch Erschließungsarbeiten. Hier werden auch in den nächsten Jahren noch Investitionskosten anfallen, die im Finanzplan 2021 ff. verzeichnet sind. Diese Aufwendungen werden auch teilweise öffentliche Erschließungsanlagen betreffen, die voraussichtlich ab 2022 mittels eines weiteren Vertrages mit der Stadt Coesfeld übertragen werden. In den anderen Abschnitten 120/1 - 120/3 sind die Vorbereitungsarbeiten bis auf kleinere Restarbeiten erledigt.

In den vergangenen Jahren wurden die beim Erwerb bereits verwertbaren Gewerbeflächen (teils bebaut) veräußert und in 2018 maßgebliche Teile der für den öffentlichen Gebrauch hergestellten Erschließungsanlagen an die Stadt Coesfeld übertragen. Im Bereich der „Grünen Mitte“ (120/3) läuft die Anwuchspflege. Für im Detail mit der Stadt Coesfeld vereinbarte Abschnitte der Betonstraßen müssen noch Nacharbeiten erledigt werden; hierfür wurde in 2018 eine Rückstellung gebildet.

In den Abschnitten 120/1 - 120/3 sind keine Gewerbeflächen mehr zum Verkauf vorhanden.

Um die Flächen der ehemaligen Schießanlage (120/4) einer industriellen Nutzung zuzuführen, ist am 08.10./25.10.2012 eine Dienstleistungskonzession vergeben worden. Vertragspartner war bis zur Kündigung im September 2020 ein Bauunternehmen aus Münster (weitere Ausführungen s. im Abschnitt Ausblick) Der Vertrag vom 08.10./25.10.2012 regelte u. a. Folgendes:

- Abbau von Bau- und Füllsanden
- Abbruch der Gebäude und Anlagen
- die Beseitigung der Altlasten
- die Aufbereitung der Industrieflächen
- die Rekultivierung der Böschungen
- die Errichtung des Lärmschutzwalles
- Überlassung einer Teilfläche für den Betrieb einer Boden- und Bauschuttrecyclinganlage.

Auf dem Gelände der Schießanlage befinden sich abbauwürdige Sande. Durch den Abbau und die Errichtung des Lärmschutzwalles können die Kosten für Abbruch und Entsorgung ganz kompensiert werden.

### 3. **Wulferhook (Alte Molkerei)**

Es wird geplant, das Gebiet „**Wulferhook**“ durch die Gesellschaft als Baugebiet zu entwickeln. Die Gesellschaft hat ein erstes Grundstück erworben. Die Abbrucharbeiten wurden 2020 durchgeführt. Das Recyclingmaterial soll noch bei einer anderen Maßnahme verwertet werden.

#### **4. Marienburg 2**

In 2022 erfolgten keine Aktivitäten, da ein Bebauungsplanentwurf noch nicht vorliegt.

#### **5. Letter Bünten (Gewerbegebiet)**

In 2022 erfolgten noch keine Aktivitäten. Der Bebauungsplan Nr. 160 ist seit dem 23.05.2022 rechtskräftig. Mit der Stadt Coesfeld sind ein Erschließungs- und städtebaulicher Vertrag sowie eine Kostenerstattungsvereinbarung geschlossen worden. Die Stadt Coesfeld hat in 2022 das erste Gewerbegrundstück veräußert. Der Kaufvertrag ist in 2022 geschlossen worden, die Kaufpreiszahlung erfolgte in 2023. Die Kostenerstattung an die SEG erfolgte ebenfalls in 2023.

### **C Historie**

#### **Industriepark Nord.Westfalen**

Fortgeführt wird seit 2012 die Entwicklung der ehemaligen Schießanlage bis zur Realisierung der industriellen/gewerblichen Nutzung. Die baulichen Entwicklungsmaßnahmen erfolgen schrittweise, ursprünglich geplant war das in den Jahren 2019 bis 2029. Die vermarktbare Fläche reduziert sich durch die Artenschutzmaßnahme im Bereich 120/4 voraussichtlich um 4.000 m<sup>2</sup>. Der Kreis Coesfeld hat die erforderliche Abtragungsgenehmigung, welche sich aufgrund einer Veränderung im Abtragungsumfang verzögert hatte, am 24.02.2016 erteilt.

Aus der Konzessionierung der Sandabgrabung an den beauftragten Unternehmer wurde ein größerer Ergebnisbeitrag erwartet und hätte sich durch die zuvor beschriebenen Maßnahmen beim Artenschutz gegenüber den ersten Berechnungen nur geringfügig vermindert. Die grundsätzliche Wirtschaftlichkeit der Maßnahme ist dadurch aber nicht in Frage gestellt. Der zeitliche Ablauf der konzessionierten Maßnahme hat sich durch die Artenschutzmaßnahmen deutlich verzögert.

Vom Unternehmer wurden Nachforderungen geltend gemacht, die aber nach externer rechtlicher Prüfung als unbegründet zurückgewiesen werden konnten. Ein Klageverfahren über eine kleinere Teilsumme war inzwischen anhängig. Die Klage des Unternehmers ist durch Urteil des Landgerichts Münster am 18.02.2018 abgewiesen, die dagegen eingelegte Berufung durch Beschluss des OLG Hamm vom 26.02.2019 zurückgewiesen worden.

Da die Förderentgelte Sand für das Jahr 2016 nicht gezahlt wurden und Verfristung der Ansprüche drohte, hatte die SEG am 23.01.2020 Klage auf Zahlung erhoben. Der Klage wurde vom LG Münster am 16.09.2020 stattgegeben.

Da weitere fällige Förderentgelte für das Jahr 2020 nicht gezahlt wurden, hat die SEG den Konzessionsvertrag am 25.09.2020 gekündigt. Die SEG hat auf Zahlung der gesamten Förderentgelte 2017 – 2020, die Erstattung der Anteile der Annahmehonorare für den angelieferten Boden und auf fällige Verzugszinsen geklagt. Die Forderung

beläuft sich auf etwas über 1,0 Mio. €. Der bisherige Konzessionsnehmer hat Abweisung der Klage beantragt und Widerklage beim LG Münster eingelegt und diese mit entsprechenden Gegenforderungen begründet. Die Widerklage ist durch Urteil des LG Münster vom 23.12.2021 abgewiesen worden. Gegen dieses Urteil hat der bisherigen Konzessionsnehmer Berufung beim OLG Hamm eingelegt. Daraufhin hat auch die SEG am 28.01.2022 Berufung gegen das Urteil des LG Münster vom 23.12.2021 eingelegt und die bislang nicht zugesprochenen Vertragsstraßen geltend gemacht. Die Geschäftsführung hat zur Wahrung der Interessen der SEG einen Anwalt eingeschaltet. Eine Entscheidung durch das OLG Hamm ist noch nicht getroffen worden, ein Termin zur mündlichen Verhandlung ist für August 2023 anberaumt.

Der Kreis Coesfeld hat die dem Unternehmer am 24.02.2016 erteilte Abgrabungsgenehmigung widerrufen; der Widerrufsbescheid ist dem Unternehmer am 28.12.2021 zugestellt worden.

## **D Ausblick**

### **1. Industriepark Nord.Westfalen**

Zum Stand der Erstellung dieses Lageberichtes sind in 2023 keine Einnahmen aus Grundstücksverkäufen im Bereich 120/4 zu erwarten. Die außerhalb der ehemaligen Kaserne liegende Fläche (Bereich 120/5) Parkplatz ist in 2022 veräußert worden. Für die weiteren Flächen (Bereich 120/5) Sportplatz und Wiese gibt es mehrere Kaufinteressenten. Teilverkäufe könnten in 2023 erfolgen.

Da die Arbeiten für mindestens 4 Jahre unterbrochen sind, sind auch 2023 keine Erlöse zu erwarten. Die Erlösausfälle bei den Grundstücksverkäufen sind zurzeit aufgrund des Kassenbestandes als nicht kritisch anzusehen.

Die Vorbereitungen für die Neuvergabe der Konzession sind in 2022 gestartet. Ab Jahresende 2023 wird mit einem Vertragsabschluss gerechnet.

Inzwischen wurde ein weiterer Abschnitt des Sandabbaus neu vergeben. Die Arbeiten laufen. Für 2023 sind entsprechende Einnahmen aus dem Sandabbau eingesetzt.

Bezüglich der in den kommenden Jahren von der SEG zu erstellenden Erschließungsanlagen bedarf es zu gegebener Zeit einer Regelung zwischen Stadt und SEG. Der dann als Kaufpreis zu zahlende Grundstückswert und Wert der Erschließungsanlagen soll nach den NKF-Richtlinien ermittelt werden.

**2. Wulferhook/Alte Molkerei**

Die Stadt hat als Trägerin der Planungshoheit Gespräche mit den Grundstückseigentümern geführt. Ob und wann eine Einigung möglich ist, kann noch nicht abgeschätzt werden. Ob und in welcher Form die SEG in dem weiteren Erschließungsprojekt tätig werden kann, ist daher ebenfalls noch nicht abzusehen. Eine Klärung ist bis zur Aufstellung des WP 2024 vorgesehen.

**3. Marienburg 2**

Die Planungen durch die Stadt Coesfeld (Bebauungsplan) wurden 2022 vorangetrieben. Es sind mehrere Varianten basierend auf aktuellen Umwelt- und Klimaschutzstandards im Gespräch. Die SEG beabsichtigt, die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen vergleichbar dem Baugebiet Marienburg 1. Die Maßnahme verzögert sich nach Angaben der Stadt, sodass erst Ende 2023 mit einem ersten Planungskonzept zu rechnen ist.

**4. Letter Bülden**

Die Planungen durch die Stadt Coesfeld (Bebauungsplan) sind in 2022 abgeschlossen worden. Die SEG beabsichtigt, die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Die Erschließung, insbesondere mit einer Löschwasserkisterne wird im Sommer 2023 erfolgen.

**E Risikomanagement**

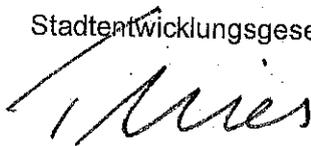
Bei der Auftragsdurchführung durch die Mitarbeiter der Stadt Coesfeld gelten die für die städtischen Baumaßnahmen bestehenden Regelungen, die die Risiken minimieren. Die kaufmännischen Angelegenheiten, soweit sie nicht der Geschäftsführung direkt zugeordnet sind, werden von den Stadtwerken Coesfeld GmbH erledigt. Die Stadtwerke Coesfeld GmbH hat die SEG bei der Einführung des Risikomanagements entsprechend dem Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) begleitet. Hierfür haben die Stadtwerke Coesfeld GmbH und die SEG in 2021 einen Projektvertrag geschlossen. In 2023 wurde ein weiterer Vertrag mit der Stadtwerke Coesfeld GmbH über die Fortführung des Risikomanagements geschlossen.

Die Gesellschaft führt ihre Geschäfte im Wesentlichen aufgrund eines mit der Stadt Coesfeld abgeschlossenen Erschließungs- und Geschäftsbesorgungsvertrages durch. In diesem Vertrag hat sich die Stadt Coesfeld zur Übernahme aller Aufwendungen, die bei der Auftrags erledigung entstehen, verpflichtet. Für die weiteren geplanten Maßnahmen sind bezüglich der Risikoabdeckung gleich strukturierte Verträge vorgesehen.

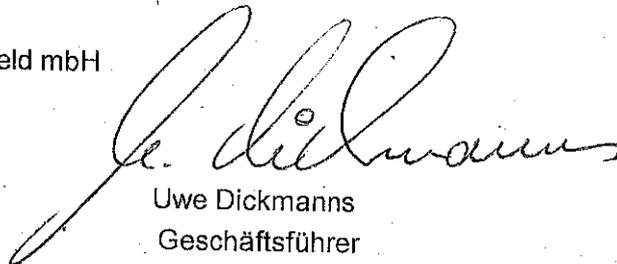
Überschüsse aus der Geschäftstätigkeit wird die SEG im Zusammenhang mit den Baugebieten Wulferhook/Alte Molkerei; Marienburg 2 und Letter Bülden erwirtschaften, wenn die Straßen endausgebaut sind.

Coesfeld, 17. Mai 2023

Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH



Christoph Thies  
Geschäftsführer



Uwe Dickmanns  
Geschäftsführer

**Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH, Coesfeld**  
**Bilanz zum 31. Dezember 2022**

AKTIVSEITE	Stand 31.12.2022	Stand 31.12.2021	PASSIVSEITE	Stand 31.12.2022	Stand 31.12.2021
	€	T€		€	T€
<b>A. Umlaufvermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Vorräte</b>			<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	25.564,59	26
Grundstücke und Erschließungsmaßnahmen	1.403.569,86	1.407	<b>II. Kapitalrücklage</b>	1.370.051,11	1.370
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			<b>III. Gewinn-/Verlustvortrag</b>	83.263,54	-150
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.646,18	46	<b>IV. Jahresfehlbetrag/-überschuss</b>	<u>-85.992,22</u>	<u>233</u>
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>16.616,68</u>	<u>75</u>		1.392.887,02	1.479
	19.262,86	121	<b>B. Rückstellungen</b>		
<b>III. Guthaben bei Kreditinstituten</b>	526.654,58	1.216	1. Steuerrückstellungen	0,00	3
<b>B. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	4.581,00	5	2. Sonstige Rückstellungen	<u>251.710,00</u>	<u>346</u>
				251.710,00	<u>349</u>
			<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
			1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	412
			2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28.422,65	205
			3. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Coesfeld und Eigenbetriebe	279.254,07	301
			4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>1.794,56</u>	<u>3</u>
			- davon aus Steuern		921
			€ 1.794,56 (T€ 3)	309.471,28	
	<u>1.954.068,30</u>	<u>2.749</u>		<u>1.954.068,30</u>	<u>2.749</u>

**Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH**  
**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
1. Umsatzerlöse		42.648,19	974
2. Veränderung des Bestandes an Vorratsgrund- stücken und Erschließungsmaßnahmen		<u>-3.177,87</u>	<u>-358</u>
<b>Gesamtleistung</b>		<b>39.470,32</b>	<b>616</b>
3. Sonstige betriebliche Erträge		42.320,48	7
4. Materialaufwand			
a) Grunderwerb	0,00		0
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>17.360,49</u>	<u>17.360,49</u>	<u>208</u>
<b>Rohergebnis</b>		<b>64.430,31</b>	<b>414</b>
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		144.989,73	173
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		426,00	0
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.006,91	8
- davon aus der Aufzinsung von Verbindlichkeiten			
€ 0,00 (T€ 6)			
- davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen			
€ 2.806,91 (T€ 1)			
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-3.018,79</u>	<u>3</u>
<b>9. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>-80.121,54</b>	<b>231</b>
10. Sonstige Steuern		<u>5.870,68</u>	<u>-2</u>
<b>11. Jahresfehlbetrag/-überschuss</b>		<b><u>-85.992,22</u></b>	<b><u>233</u></b>

## **Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH**

### **Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022**

#### **I. Angaben und Erläuterungen zum Jahresabschluss**

##### **1. Allgemeine gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung des Jahresabschlusses**

Der Jahresabschluss der Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH (Amtsgericht Coesfeld, HRB-Nr. 2442) für das Geschäftsjahr 2022 wurde entsprechend den Vorschriften des HGB, in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt.

Nach den in § 267 HGB geltenden Größenklassen handelt es sich um eine kleine Kapitalgesellschaft. Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgt gemäß § 108 GO NRW nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften und den Regelungen des Gesellschaftsvertrages.

Sofern ein Ausweishwahlrecht für einzelne gesetzlich geforderte Angaben in der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung einschließlich Davon-Vermerken oder im Anhang besteht, wird dies zugunsten des Anhangs ausgeübt.

##### **2. Gliederung von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Gliederung der Bilanz erfolgte entsprechend den Vorschriften des § 266 Abs. 2 und 3 HGB.

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach § 275 Abs. 2 HGB (Gesamtkostenverfahren).

Die Inhalte der Posten der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung sind grundsätzlich mit den Vorjahreszahlen vergleichbar (§ 265 Abs. 2 HGB). Umgliederungen gegenüber dem Vorjahr ergaben sich nach den Regelungen des BilRUG im Ausweis weder für die Bilanz noch für die Gewinn- und Verlustrechnung.

## II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Aufstellung des Jahresabschlusses der Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH wurde entsprechend den handelsrechtlichen Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung vorgenommen.

Entsprechend den Vorschriften des BilRUG wurden langfristige Rückstellungen / Verbindlichkeiten mit dem von der Bundesbank vorgegebenen Zinssatz auf/-abgezinst.

Steuerlich abweichende Werte werden bei der Ermittlung der Steuerschuld des Jahres 2022 berücksichtigt.

Die Vorräte betreffen die Grundstücke. Der Bilanzansatz erfolgt in Höhe der angefallenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten; bei der Bewertung wird das strenge Niederstwertprinzip beachtet.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden grundsätzlich zum Nennwert bilanziert. Notwendige Einzelwertberichtigungen werden bis zu 100 % des Nettowertes vorgenommen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände (Steuererstattungsansprüche und Abfindungsanspruch Beteiligung) und die liquiden Mittel sind zum Nennwert bilanziert.

Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, sind unter dem Rechnungsabgrenzungsposten aktiv abgegrenzt.

Die Eigenkapitalpositionen sind zum Nennbetrag angesetzt.

Die Steuerrückstellungen berücksichtigen die unter Abzug der Verlustvorträge und ggf. gezahlten Vorauszahlungen gemäß den maßgeblichen steuerlichen Vorschriften entstandenen Steuerschulden.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen die erkennbaren Risiken, drohenden Verluste und ungewissen Verpflichtungen. Soweit der Zeitpunkt der Erfüllung der Verpflichtung voraussichtlich länger als einem Jahr nach dem Bilanzstichtag liegt, wurde eine Abzinsung des Rückstellungsbetrages vorgenommen.

Die **Verbindlichkeiten** sind grundsätzlich mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert. Soweit der Zeitpunkt der Erfüllung der Verpflichtung voraussichtlich länger als ein Jahr nach dem Bilanzstichtag liegt, wurde eine Abzinsung des Verbindlichkeitenbetrages (erhaltene Anzahlungen) vorgenommen.

### III. **Erläuterungen zur Bilanz**

#### 1. **Umlaufvermögen**

Die Position **Vorräte** beinhaltet die Anschaffungskosten und die Erschließungsaufwendungen der nach Veräußerung von Gewerbegrundstücken bzw. Übertragung öffentlicher Flächen auf die Kommune verbliebenen Grundstücke im Gewerbegebiet „Industriepark Nord.Westfalen“ sowie die angefallenen Anschaffungskosten für das noch zu erschließende Wohnbaugebiet Wulferhook (Bahnhofstraße 52, Coesfeld-Lette).

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

#### 2. **Eigenkapital**

Das **Stammkapital** beträgt T€ 26. Es ist in voller Höhe eingezahlt.

Die **Kapitalrücklage** beträgt T€ 1.370 und setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>T€</u>
a) Umwandlung Verbindlichkeiten Gesellschafterin 1999	135
b) Finanzierung "Kulturquartier" 2011	435
c) Abdeckung Projektverluste/Sicherung Liquidität 2016	<u>800</u>
	<u><u>1.370</u></u>

Der **Jahresfelbetrag 2022** beträgt T€ -86. Die Geschäftsführung schlägt dem Aufsichtsrat bzw. der Gesellschafterin vor, den Jahresfelbetrag auf neue Rechnung vorzutragen.

### 3. Verbindlichkeiten

	<u>davon mit einer Restlaufzeit von</u>			Gesamt 31.12.2022 T€	Gesamt 31.12.2021 T€
	bis 1 Jahr T€	1-5 Jahre T€	mehr als 5 Jahre T€		
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0	0	0	0	412
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28	0	0	28	205
Verbindlichkeiten gegenüber Stadt Coesfeld	79	200	0	279	301
Sonstige Verbindlichkeiten	2	0	0	2	3
	<u>109</u>	<u>200</u>	<u>0</u>	<u>309</u>	<u>921</u>

Für die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen, soweit zulässig, Eigentumsvorbehalte. Die übrigen Verbindlichkeiten sind ungesichert.

In den Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Coesfeld ist ein Darlehen von T€ 200 enthalten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von T€ 79. Das Darlehen ist mit 0,10 % p. a. verzinslich (Zinsen 2022: T€ 0,2).

Dies gilt entsprechend für die Verbindlichkeiten zum 31.12.2021.

## IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 1. Umsatzerlöse

Im „Industriepark Nord.Westfalen“ wurden Erlöse aus Grundstücksverkäufen von T€ 31 (T€ 964) erzielt. Die Vermietungserlöse betragen T€ 18 (T€ 9). Für voraussichtlich nicht mehr realisierbare Forderungen aus Vorjahren wurden Erlösschmälerungen von T€ 8 gebucht).

### 2. Bestandsveränderungen und Materialaufwand

Die Bestandsveränderungen ergeben sich aus dem Erwerb von Vorratsgrundstücken bzw. dem erfolgten Abverkauf der Grundstücke sowie den Aufwendungen für die Baureifmachung dieser Grundstücke.

**3. Sonstige betriebliche Erträge**

Sonstige betriebliche Erträge wurden in 2022 in Höhe von T€ 42 (T€ 7) erzielt.

**4. Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Hierunter sind insbesondere Vermarktungskosten, Jahresabschluss- und Beratungskosten, Verwaltungskostenbeiträge und Betriebsführungskosten ausgewiesen.

**5. Zinserträge**

Diese betreffen Zinsen auf Kundenforderungen aufgrund eines Anerkenntnisurteils.

**6. Zinsaufwand**

Dies betrifft die Zinsen aus der Darlehensgewährung für die Stadt Coesfeld von T€ 0,2 (T€ 0,2). Dazu kommen Aufzinsungsbeträge für Rückstellungen von T€ 3.

**7. Ertragsteuern**

Aufgrund des erzielten Jahresfehlbetrages und des Verlustrücktrages auf das Vorjahr ergab sich Steuerentlastung von T€ 3.

**8. Sonstige Steuern**

Dies betrifft im Wesentlichen die veranlagte Grundsteuer des Geschäftsjahres 2022.

**V. Sonstige Angaben****1. Nachtragsbericht**

Über besondere Vorgänge für den Bestand und die zukünftige Entwicklung der Gesellschaft, die nach Ende des Geschäftsjahres eingetreten sind, ist nichts zu berichten. Die Corona-Pandemie hat keinen erkennbaren Einfluss auf die Ertragslage 2022 gehabt.

**2. Haftungsverhältnisse**

Haftungsverhältnisse i.S.d. § 251 HGB bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

**3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit den Stadtwerken Coesfeld GmbH ergeben sich finanzielle Verpflichtungen auf Grundlage anteiliger Personal- und Sachaufwendungen (Abrechnung nach Zeit).

4. **Angaben zu den Organen**

Alleiniger Geschäftsführer war bis zu seinem Ausscheiden zum 31.03.2023 Herr Dipl.-Ing. Thomas Backes, Erster Beigeordneter der Stadt Coesfeld. Ab dem 01.04.2023 sind zu Geschäftsführern der Gesellschaft berufen:

Herr Christoph Thies, Reken

Herr Uwe Dickmanns, Coesfeld

Die Eintragungen des Wechsels in der Geschäftsführung ist im Handelsregister Coesfeld eingetragen worden. Die Geschäftsführer vertreten die Gesellschaft gemeinschaftlich. Bei Geschäften mit sich selbst und der Gesellschaft sind sie von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

In der Gesellschafterversammlung werden die Rechte der Stadt Coesfeld als Gesellschafter durch den vom Rat der Stadt Coesfeld benannten Vertreter wahrgenommen.

Vertreter der Stadt Coesfeld:

Heinrich Volmer

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2022 an:

	ordentliches Mitglied			stellvertretendes Mitglied		
	Vorname	Name	Beruf	Vorname	Name	Beruf
<b>Vorsitzender</b>	Eliza	Dieckmann	Bürgermeisterin			
<b>1. stellv. Vorsitzender</b>	Dennis	Bachmann	Beamter	Ulrike	Fascher	Rentnerin
<b>2. stellv. Vorsitzender</b>	Erich	Prinz	Rentner	Ludger	Kämmerling	Kinder- und Jugendarzt
	Sarah	Albertz	Lehrerin	Josef	Flögel	Informationssicherheitsbeauftragter
	Sami	Bouhari	Veranstaltungstechniker	Michael	Heiming	Elektrotechniker
	Robert	Böyer	Industriemeister Druck, Betriebswirt des Handwerks	Heinrich	Volmer	Technischer Angestellter
	Thomas	Bücking	Rentner	Lutz	Wedhorn	Jurist Kommunalverwaltung
	Michael	Fabry	Geschäftsführer Immobilienverwaltung	Annegret	Nawrocki	Sekretärin
	Tobias	Musholt	Informatiker, Angestellter im Öffentlichen Dienst	Bernhard	Lammerding	Angestellter Landesbetrieb Straßen NRW
	Ralf	Nielsen	Geschäftsführer	Thomas	Stallmeyer	Medizintechniker
	Peter	Sokol	n.bk.	Florian	Schubert	Auszubildender IT-Betriebswirt
	Marcel	Stratmann	Altenpfleger	Kullik	Angela	Kommunikationsfachwirtin
	Gerrit	Tranel	Wirtschaftsgeograf	Christoph	Micke	Arzt für Allgemeinmedizin
	Heinrich	Volmer	Technischer Angestellter	Nicole	Dicke	Juristin
	Holger	Weiling	Wirtschaftsjurist (LL.B)	Dr. Heinrich	Kleinschneider	Geschäftsführer a.D.

Die Aufwandsentschädigungen an den Aufsichtsrat betragen € 1.614,34. Der Geschäftsführer erhielt für seine Tätigkeit kein Entgelt von der Gesellschaft. Die Tätigkeit des Geschäftsführers ist in den von der Stadt Coesfeld berechneten Personalkostenerstattungen mit T€ 34 enthalten.

5. **Angaben zum Honorar des Abschlussprüfers**

Für die Prüfung des Jahresabschlusses 2022 durch den Abschlussprüfer sind T€ 9 zurückgestellt worden.

6. **Angaben zur Belegschaft**

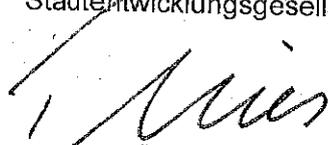
Das Unternehmen beschäftigt kein eigenes Personal.

7. **Vorschlag zur Ergebnisverwendung**

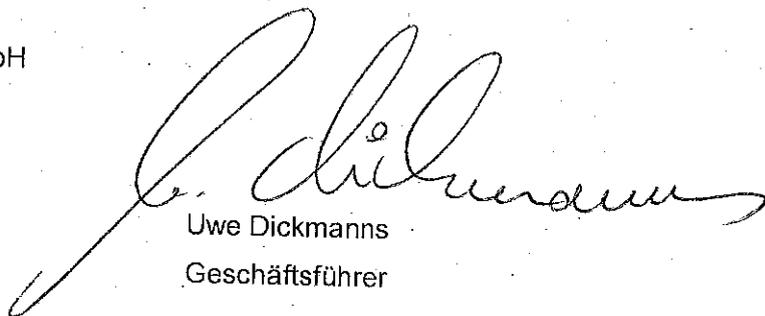
Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag in Höhe von € 85.992,22 auf neue Rechnung vorzutragen.

Coesfeld, 17. Mai 2023

Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH



Christoph Thies  
Geschäftsführer



Uwe Dickmanns  
Geschäftsführer