

**Lagebericht für das
Geschäftsjahr 2023
mit Ausblick auf 2024**

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 2023

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2023 wird ein Jahresüberschuss von T€ 110 ausgewiesen (Plan Jahresüberschuss T€ 417). Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 konnte ein Gewerbegrundstück im Industriepark Flamschen (IPNW) mit einem Gesamtumsatz von T€ 860 (Planerlös T€ 1.672) verkauft werden.

Die Erschließung im Wohnbaugebiet Wulferhook verzögert sich; der Abbruch der aufstehenden Immobilie wurde in 2021 vollendet. Da das Abrissmaterial nicht weiter verwendet werden kann, muss es aufwändig entsorgt werden; dafür wurde eine Rückstellung von T€ 200 im Jahresabschluss 2022 gebildet.

Die für die Stadt Coesfeld durchzuführenden Erschließungsmaßnahme Letter Bülten (Gewerbegebiet) wurde begonnen. Die bereits berechneten und noch ausstehenden, auf das Geschäftsjahr 2023 entfallenden Herstellungskosten belaufen sich auf insgesamt T€ 519. Die Erlöse aus dem Kostenerstattungsvertrag beliefen sich T€ 348.

Die Erschließungsmaßnahme Marienburg 2 (Wohnbaugebiet) wurde noch nicht begonnen.

Die Umsatzerlöse beliefen sich insgesamt auf T€ 1.168 (Plan T€ 2.421). Entstandene Grundstückskosten im Bereich Wulferhook/Alte Molkerei bzw. Letter Bülten und Aufwendungen für die Baureifmachung dieser Grundstückes sowie angefallene Herstellungskosten für Erschließungsanlagen im IPNW wurden aktiviert. Die Bestandsminderungen aus dem Verkauf der Gewerbegrundstücke (T€ -80) bzw. dem verbleibenden Zugang von Erschließungsmaßnahmen (Letter Bülten; T€ +39) beliefen sich in Summe auf T€ -41.

Das Rohergebnis sank demzufolge von geplanten T€ 740 auf T€ 324.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich für 2023 auf T€ 213 (Planansatz T€ 157) infolge höherer Beratungs-, Gerichts- und Verwaltungskosten. Das Finanzergebnis beläuft sich auf T€ 4. Sonstige Steuern fielen in Höhe von T€ 4 (Plan T€ 8) an.

Eine ertragsteuerliche Belastung ergab sich aufgrund des erzielten Jahresüberschusses nur in geringer Höhe.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. T€ 936 auf T€ 2.890 erhöht. Auf der Aktivseite ist die Position Vorräte um T€ 41 auf T€ 1.362 gesunken. Die wesentlichen Veränderungen resultieren aus den Maßnahmen IPNW und Letter Bülden.

Das übrige Umlaufvermögen einschließlich Abgrenzungsposten stieg um rd. T€ 977, insbesondere durch die Erhöhung des Bestandes an Liquiden Mitteln auf T€ 1.500 (T€ 527).

Auf der Passivseite ist aufgrund des Jahresüberschuss von T€ 110 das Eigenkapital auf T€ 1.503 gestiegen.

Die Position Rückstellungen erhöhte sich von T€ 252 um T€ 683 auf T€ 935. Die Verbindlichkeiten stiegen zum Bilanzstichtag ebenfalls um T€ 143 auf T€ 252.

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 Freiherrvom-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 Erschließungsmaßnahmen finden in der nachfolgenden Detailbildung in den Abschnitten 120/1 - 120/5 statt.

Die Stadt Coesfeld hatte 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. Abgerufen wurden während der Projektdurchführung T€ 3.500; davon wurden bis zum Bilanzstichtag insgesamt

T€ 3.300 zurück gezahlt. Ein Darlehen in Höhe von T€ 200 wurde in 2022 prolongiert.

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 2024 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 wurden im Zeitraum 2018-2023 Rückstellungen in Höhe von T€ 333 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, war am 08.10./25.10.2012 eine Dienstleistungskonzession vergeben worden. Vertragspartner war bis zur Kündigung im September 2020 ein Bauunternehmen aus Münster. 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 ist geplant, eine weit reichende Kostenkompensation für Abbruch und Entsorgung zu erreichen.

3. **Wulferhook (Alte Molkerei)**

Es war geplant, das Gebiet „**Wulferhook**“ durch die Gesellschaft als Baugebiet zu entwickeln. Die Gesellschaft hat ein erstes Grundstück erworben. Die Abbrucharbeiten wurden 2021 durchgeführt. Das Recyclingmaterial kann aufgrund der Ergebnisse einer Beprobung nicht bei einer anderen Maßnahme verwertet werden. Die voraussichtlichen Entsorgungskosten wurden mit T€ 200 zurück gestellt.

4. **Marienburg 2**

In 2023 erfolgten keine Aktivitäten, da ein Bebauungsplanentwurf noch nicht vorliegt.

5. **Letter Bülden (Gewerbegebiet)**

In 2023 wurde mit der Erschließung begonnen. Der Bebauungsplan Nr. 160 ist seit dem 23.05.2022 rechtskräftig. Mit der Stadt Coesfeld sind ein Erschließungs- und städtebaulicher Vertrag sowie eine Kostenerstattungsvereinbarung abgeschlossen worden. Die Stadt Coesfeld hat in 2023 die ersten Gewerbegrundstücke veräußert. Die Kostenerstattungen an die SEG erfolgten mit einem Gesamtbetrag von T€ 348. Die in 2023 noch nicht abgerechneten Herstellungskosten der Erschließungsanlagen wurden in Höhe von T€ 373 zurück gestellt.

C **Historie**

Industriepark Nord.Westfalen

Die Entwicklung der ehemaligen Schießanlage bis zur Realisierung der industriellen / gewerblichen Nutzung wurde seit 2012 betrieben. Die baulichen Entwicklungsmaßnahmen erfolgen schrittweise, ursprünglich geplant war das in den Jahren 2019 bis 2029. Die vermarktbare Fläche reduzierte sich durch die Artenschutzmaßnahme im Bereich 120/4 voraussichtlich um 4.000 m². 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 wurde 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 Annahmementgelte 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 hatte der bisherige 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 Vertragsstrafen geltend gemacht. Das OLG Hamm hat am 15.12.2023 ein Urteil erlassen, mit welchem das Urteil des LG Münster vom 23.12.2021 bestätigt wird. Der Rechtsstreit ist für die SEG entschieden worden. Am 21.12.2023 hat die SEG beim LG Münster Klage wegen weiterer Schadenersatzansprüche eingereicht, die die SEG jedoch zurückgenommen hat, da der ehemalige Konzessionsnehmer am 12.01.2024 einen Insolvenzantrag gestellt hat. Die SEG hat ihre Forderungen zur Insolvenztabelle angemeldet. Eine Entscheidung steht noch aus.

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 2024 keine Einnahmen aus Grundstücksverkäufen im Bereich 120/4 zu erwarten. Die außerhalb der ehemaligen Kaserne liegende Fläche (Bereich 120/5) Parkplatz ist in 2023 veräußert worden. Für die weiteren Flächen (Bereich 120/5) Sportplatz und Wiese gibt es mehrere Kaufinteressenten. Teilverkäufe könnten in 2024 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. In 2024 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 erzielt worden.

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 hatte als Trägerin der Planungshoheit Gespräche mit den Grundstückseigentümern geführt. Eine Einigung mit den Grundstückseigentümern ist nicht möglich gewesen. Inzwischen hat die Stadt Coesfeld ihr Interesse an einem ca. 2.500 m² großen Teilstück für die Errichtung eines Kindergartens bekundet. Der Verkaufspreis soll die bisherigen Kosten des Grunderwerbs inkl. der angefallenen Nebenkosten wie Abbrucharbeiten etc. decken. Die Vergabe soll in einem „Bieterverfahren“ erfolgen. Über den konkreten Verkauf ist noch nicht entschieden worden.

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 Mitte bis Ende 2024 mit einem ersten Planungskonzept zu rechnen ist.

4. Letter Bülden

Die Planungen durch die Stadt Coesfeld (Bebauungsplan) sind in 2022 abgeschlossen worden. Die SEG hat mit der Durchführung der Erschließungsmaßnahme begonnen (Herstellungskosten eines Löschwasserbehälters sind abgerechnet). Für noch abzurechnende, auf 2023 entfallende Herstellungskosten wurde eine Rückstellung in Höhe von T€ 373 gebildet. Die Erschließungsmaßnahme wird fort geführt. Für 2023 wurden bereits Kostenerstattungsbeträge von T€ 348 vereinnahmt. Die ausstehenden Kostenerstattungsbeträge wurden im Mai 2024 an die Stadt Coesfeld berechnet.

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 erwartet die SEG im Zusammenhang mit den Baugebieten Wulferhook/Alte Molkerei; Marienburg 2. Für das Baugebiet Letter Bülden wird eine Kostendeckung erwartet. Der Endausbau wird in späteren Jahren erfolgen.

Coesfeld, 12. Juni 2024

Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH



Christoph Thies
Geschäftsführer



Philipp Hänsel
Geschäftsführer

Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH, Coesfeld
Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVSEITE	Stand 31.12.2023	Stand 31.12.2022	PASSIVSEITE	Stand 31.12.2023	Stand 31.12.2022
	€	€		€	T€
A. Umlaufvermögen			A. Eigenkapital		
I. Vorräte			I. Gezeichnetes Kapital	25.564,59	26
Grundstücke und Erschließungsmaßnahmen	1.362.396,25	1.404	II. Kapitalrücklage	1.370.051,11	1.370
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			III. Verlust-/Gewinnvortrag	-2.728,68	83
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11.524,51	3	IV. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	<u>109.742,73</u>	<u>-86</u>
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>12.729,32</u>	<u>17</u>			
	24.253,83	19	B. Rückstellungen		
III. Guthaben bei Kreditinstituten	1.499.571,71	527	Sonstige Rückstellungen	<u>935.151,00</u>	252
B. Rechnungsabgrenzungsposten	3.935,00	5	C. Verbindlichkeiten		
			1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	196.168,77	28
			2. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Coesfeld und Eigenbetriebe	254.393,46	279
			3. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>1.813,81</u>	<u>2</u>
			- davon aus Steuern	452.376,04	309
			€ 1.813,81 (T€ 2)		
	<u>2.890.156,79</u>	<u>1.954</u>		<u>2.890.156,79</u>	<u>1.954</u>

Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH
Gewinn- und Verlustrechnung
vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
1. Umsatzerlöse		1.168.291,57	43
2. Veränderung des Bestandes an Vorratsgrund- stücken und Erschließungsmaßnahmen		<u>-41.173,61</u>	<u>-3</u>
Gesamtleistung		1.127.117,96	39
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.419,62	42
4. Materialaufwand			
a) Grunderwerb	0,00		0
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>805.187,48</u>		<u>17</u>
		<u>805.187,48</u>	<u>17</u>
Rohergebnis		323.350,10	64
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		212.794,69	145
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.015,28	0
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		200,00	3
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>246,60</u>	<u>-3</u>
9. Ergebnis nach Steuern		114.124,09	-80
10. Sonstige Steuern		<u>4.381,36</u>	<u>6</u>
11. Jahresfehlbetrag/-überschuss		<u>109.742,73</u>	<u>-86</u>

Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH

Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023

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 2023 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 Ausweiswahlrecht 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 2023 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 Verlustviträge 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 ein 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 **Jahresüberschuss 2023** beträgt T€ 110. Die Geschäftsführung schlägt dem Aufsichtsrat bzw. der Gesellschafterin vor, den Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorzutragen.

3. Verbindlichkeiten

	<u>davon mit einer Restlaufzeit von</u>			Gesamt 31.12.2023 T€	Gesamt 31.12.2022 T€
	bis 1 Jahr T€	1-5 Jahre T€	mehr als 5 Jahre T€		
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	196	0		
Verbindlichkeiten gegenüber Stadt Coesfeld	54	200	0	254	279
Sonstige Verbindlichkeiten	2	0	0	2	2
	<u>252</u>	<u>200</u>	<u>0</u>	<u>452</u>	<u>309</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€ 54. Das Darlehen ist mit 0,10 % p. a. verzinslich (Zinsen 2023: T€ 0,2).

Dies gilt entsprechend für die Verbindlichkeiten zum 31.12.2022.

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

Im „Industriepark Nord.Westfalen“ wurden Erlöse aus Grundstücksverkäufen von T€ 860 (T€ 31) erzielt. Die Vermietungserlöse betragen T€ 1 (T€ 18). Für Sandabgrabungen fielen Erlösbeteiligungen von T€ 59 an. Die erzielten Kostenerstattungen aus Erschließungsverträgen beliefen sich auf T€ 348. Für vor Jahren auf die Stadt Coesfeld übertragene öffentliche Teilflächen im IPNW fallen voraussichtlich weitere Sanierungskostenbeteiligungen von T€ 100 an, die als Erlösschmälerungen gebucht wurden.

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 2023 in Höhe von T€ 1 (T€ 42) 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).

7. Ertragsteuern

Aufgrund des erzielten Jahresüberschusses und nach Abzug des vorhandenen Verlustvortrages von der steuerlichen Bemessungsgrundlage ergab sich noch eine Steuerbelastung von T€ 0,2.

8. Sonstige Steuern

Dies betrifft die veranlagte Grundsteuer des Geschäftsjahres 2023.

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 Nachwirkungen aus der offiziell beendeten Corona-Pandemie und dem Ukraine-Krieg haben keinen messbaren Einfluss auf die Ertragslage 2023 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/waren zu Geschäftsführern der Gesellschaft berufen:

Herr Christoph Thies, Reken

Herr Phillip Hänsel, Wettringen (ab 01.05.2024)

Herr Uwe Dickmanns, Coesfeld (bis 30.04.2024)

Ab dem 01.05.2024 ist nach Ausscheiden von Herrn Dickmanns (Ruhestand) Herr Philipp Hänsel, Wettringen zum weiteren Geschäftsführer berufen worden.

Die Wechsel in der Geschäftsführung sind 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 31.12.2023 an:

ordentliches Mitglied				stellvertretendes Mitglied		
	Vorname	Name	Beruf	Vorname	Name	Beruf
Vorsitzender	Eliza	Dieckmann	Bürgermeisterin			
1. stellv. Vorsitzender	Dennis	Bachmann	Beamter	Ulrike	Fascher	Rentnerin
2. stellv. Vorsitzender	Erich	Prinz	Rentner	Ludger	Kämmerling	Kinder- und Jugendarzt
	Sarah	Albertz	Lehrerin	Josef	Flögel	Informationssicherheitsbeauftragter
	Sami	Bouhari	Veranstaltungstechniker	Matthias	Tasler	Mitarbeiter SPD Fraktion im Kreistag
	Robert	Böyer	Industriemeister Druck, Betriebswirt des Handwerks	Patricia	Vogel	Rechtsanwältin und Berufsbetreuerin
	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	Angela	Kullik	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 € 1.642,64. Der Geschäftsführer erhielt für seine Tätigkeit kein Entgelt von der Gesellschaft. Die Tätigkeit der Geschäftsführer sind in den von der Stadt Coesfeld berechneten Personalkostenerstattungen mit T€ 18 enthalten.

5. Angaben zum Honorar des Abschlussprüfers

Für die Prüfung des Jahresabschlusses 2023 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 Jahresüberschuss in Höhe von € 109.742,73 auf neue Rechnung vorzutragen.

Coesfeld, 12. Juni 2024

Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH



Christoph Thies
Geschäftsführer



Philipp Hänsel
Geschäftsführer