

# **Wirtschaftsplan**

**für den Hilfsbetrieb Liegenschaften  
der Gemeinde Herzebrock-Clarholz**

**für das Wirtschaftsjahr 2026**

## **Allgemeine Vorbemerkungen**

Nach § 107 Abs. 1 der Gemeindeordnung NRW (GO NRW) darf sich eine Gemeinde zur Erfüllung ihrer Aufgaben wirtschaftlich betätigen, wenn

1. ein öffentlicher Zweck die Betätigung erfordert,
2. die Betätigung nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zu der Leistungsfähigkeit der Gemeinde steht und
3. bei einem Tätigwerden außerhalb der Wasserversorgung, des öffentlichen Verkehrs sowie des Betriebes von Telekommunikationsleitungsnetzen einschließlich der Telekommunikationsdienstleistungen der öffentliche Zweck durch andere Unternehmen nicht besser und wirtschaftlicher erfüllt werden kann.

Die wirtschaftliche Betätigung durch die Gemeinde ist also an Voraussetzungen geknüpft, die nebeneinander erfüllt sein müssen.

Ein öffentlicher Zweck liegt immer dann vor, wenn die Leistungen und Lieferungen im Aufgabenbereich der Gemeinde liegen und eine im öffentlichen Interesse gebotene Versorgung der Einwohnerinnen und Einwohner zum Ziel haben. Das gilt auch für den Bereich Liegenschaften, um den sozialen Aspekt bei der Siedlungs- und Bodenpolitik zu gewährleisten.

Der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat am 10. September 1997 beschlossen, zur Entlastung des Gemeindehaushaltes, aber auch um ein höheres Maß an Transparenz zu erhalten, den „Hilfsbetrieb Liegenschaften“ zu gründen. Der Betriebszweck des Hilfsbetriebes ist der Kauf, die Verwaltung und die Veräußerung von Grundstücken, die nach den Planvorstellungen der Gemeinde für die Wohn- oder gewerbliche Bebauung vorgesehen sind. Dazu zählen auch Ersatz-, Tausch- oder Ausgleichsgrundstücke, die zur Erreichung des Betriebszweckes notwendig oder zweckmäßig sind.

## **Haushaltsrechtliche Abwicklung**

Nach § 107 Abs. 2 GO NRW sind auch Einrichtungen, die der Wohnraumversorgung und Wirtschaftsförderung dienen, nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verwalten und können nach den Vorschriften über Eigenbetriebe geführt werden.

Die Eigenbetriebsverordnung NRW (EigVO NRW) schreibt in § 14 die Aufstellung eines Wirtschaftsplanes vor, der aus einem Erfolgsplan, dem Vermögensplan und der Stellenübersicht besteht.

**Wirtschaftsplan**  
**für den Hilfsbetrieb Liegenschaften für das Wirtschaftsjahr**  
**2026**

Aufgrund der §§ 4 und 14 bis 18 der Eigenbetriebsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (EigVO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.11.2004 (GV.NRW. S. 644), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GV. NRW. S. 136) hat der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz am 04.02.2026 folgenden Wirtschaftsplan erlassen:

1. Wirtschaftsplan

Der Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2026 wird

im	<b>Erfolgsplan 2026</b>	
mit Erträgen	in Höhe von	1.131.000 €
mit Aufwendungen	in Höhe von	712.700 €

im	<b>Vermögensplan 2026</b>	
mit Einzahlungen	in Höhe von	1.125.000 €
mit Auszahlungen	in Höhe von	1.450.000 €

festgesetzt.

2. Kreditaufnahmen

Der Höchstbetrag zur Kreditaufnahmen für die Finanzierung von Auszahlungen im Vermögensplan wird festgesetzt auf

1.350.000 €.

3. Liquiditätskredite

Der Höchstbetrag der Liquiditätskredite, die zur rechtzeitigen Leistung von Aufwendungen und Auszahlungen in Anspruch genommen werden dürfen, wird festgesetzt auf

500.000 €.

4. Deckungsfähigkeit

Alle Haushaltsansätze des vorgenannten Betriebes sind gegenseitig deckungsfähig.

5. Personalkosten

Der Hilfsbetrieb Liegenschaften hat kein eigenes Personal. Er bedient sich des Personals der Gemeinde Herzebrock-Clarholz und erstattet die Kosten.

# Wirtschaftsplan 2026 (Stand: 12.01.2026)

## Erfolgsplan

Ertrags- und Aufwandsarten		Ergebnis 2024	Planjahr 2025	Planjahr 2026	Planjahr 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029
		1	2	3	4	5	6
<b>1</b>	<b>Umsatzerlöse</b>	<b>275.208,16</b>	<b>350.200,00</b>	<b>1.131.000,00</b>	<b>5.606.000,00</b>	<b>6.000,00</b>	<b>6.000,00</b>
	Mieten und Pachten	8.532,85	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00
	Erträge aus Grundstücksverkäufe	266.675,31	344.200,00	1.125.000,00	5.600.000,00	0,00	0,00
<b>2</b>	<b>Kostenerstattungen, Kostenumlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3</b>	<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>1.217,59</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	sonstige betriebliche Erträge	1.217,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>4</b>	<b>Summe betriebliche Erträge</b>	<b>276.425,75</b>	<b>350.200,00</b>	<b>1.131.000,00</b>	<b>5.606.000,00</b>	<b>6.000,00</b>	<b>6.000,00</b>
<b>5</b>	<b>Materialaufwand</b>	<b>244.026,56</b>	<b>359.000,00</b>	<b>665.000,00</b>	<b>3.325.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>6</b>	<b>Abschreibungen</b>	<b>3.423,47</b>	<b>3.400,00</b>	<b>3.400,00</b>	<b>3.400,00</b>	<b>3.400,00</b>	<b>3.400,00</b>
	Abschreibungen bei Wohngebäuden	3.423,47	3.400,00	3.400,00	3.400,00	3.400,00	3.400,00
<b>7</b>	<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>21.335,39</b>	<b>23.300,00</b>	<b>44.300,00</b>	<b>34.300,00</b>	<b>23.300,00</b>	<b>23.300,00</b>
	Personal- und Sachkostenerstattung	12.587,08	13.000,00	30.000,00	20.000,00	13.000,00	13.000,00
	Abschluss- und Prüfungskosten	6.619,09	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00
	Öffentlichkeitsarbeit	0,00	1.000,00	5.000,00	5.000,00	1.000,00	1.000,00
	Übrige sonstige Aufwendungen	2.129,22	2.300,00	2.300,00	2.300,00	2.300,00	2.300,00
<b>8</b>	<b>Summe betriebliche Aufwendungen</b>	<b>268.785,42</b>	<b>385.700,00</b>	<b>712.700,00</b>	<b>3.362.700,00</b>	<b>26.700,00</b>	<b>26.700,00</b>
<b>9</b>	<b>Betriebsergebnis</b>	<b>7.640,33</b>	<b>-35.500,00</b>	<b>418.300,00</b>	<b>2.243.300,00</b>	<b>-20.700,00</b>	<b>-20.700,00</b>
<b>10</b>	<b>Finanzerträge</b>	<b>533,10</b>	<b>500,00</b>	<b>1.000,00</b>	<b>1.000,00</b>	<b>1.000,00</b>	<b>1.000,00</b>
	Zinserträge	533,10	500,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
<b>11</b>	<b>Finanzaufwendungen</b>	<b>55.764,33</b>	<b>57.800,00</b>	<b>98.520,00</b>	<b>56.010,00</b>	<b>300.000,00</b>	<b>300.000,00</b>
	Zinsen an Gemeinde für Ausleihung	55.764,33	57.800,00	58.020,00	56.010,00	0,00	0,00
	Zinsen Kreditinstitute	0,00	0,00	40.500,00	0,00	300.000,00	300.000,00
<b>12</b>	<b>Finanzergebnis</b>	<b>-55.231,23</b>	<b>-57.300,00</b>	<b>-97.520,00</b>	<b>-55.010,00</b>	<b>-299.000,00</b>	<b>-299.000,00</b>
<b>13</b>	<b>sonstige Steuern</b>	<b>-705,33</b>	<b>-700,00</b>	<b>-700,00</b>	<b>-700,00</b>	<b>-700,00</b>	<b>-700,00</b>
<b>14</b>	<b>Jahresergebnis</b>	<b>-48.296,23</b>	<b>-93.500,00</b>	<b>320.080,00</b>	<b>2.187.590,00</b>	<b>-320.400,00</b>	<b>-320.400,00</b>

## Finanzplan

Einzahlungs- und Auszahlungsarten		Ergebnis 2024	Planjahr 2025	Planjahr 2026	Planjahr 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029
		1	2	3	4	5	6
1	Private Leistungsentgelte	7.527,96	350.200,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00
2	Sonstige Einzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zinsen und ähnliche Einzahlungen	533,10	500,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
<b>4</b>	<b>Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit</b>	<b>8.061,06</b>	<b>350.700,00</b>	<b>7.000,00</b>	<b>7.000,00</b>	<b>7.000,00</b>	<b>7.000,00</b>
5	Sach- und Dienstleistungen	1.174,43	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00
6	Zinsen und ähnliche Auszahlungen	55.764,33	57.800,00	98.520,00	56.010,00	300.000,00	300.000,00
7	Sonstige Auszahlungen	15.577,49	23.300,00	44.300,00	34.300,00	23.300,00	23.300,00
<b>8</b>	<b>Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit</b>	<b>72.516,25</b>	<b>82.300,00</b>	<b>144.020,00</b>	<b>91.510,00</b>	<b>324.500,00</b>	<b>324.500,00</b>
<b>9</b>	<b>Saldo aus laufender Verwaltungstätigkeit</b>	<b>-64.455,19</b>	<b>268.400,00</b>	<b>-137.020,00</b>	<b>-84.510,00</b>	<b>-317.500,00</b>	<b>-317.500,00</b>

## Vermögensplan

1	Einzahlungen aus der Veräußerung von Grundstücken und Gebäuden	266.675,31	217.000,00	1.125.000,00	5.600.000,00	0,00	0,00
<b>2</b>	<b>Einzahlungen aus Investitionstätigkeit</b>	<b>266.675,31</b>	<b>217.000,00</b>	<b>1.125.000,00</b>	<b>5.600.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
3	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	166.675,31	100.000,00	1.450.000,00	100.000,00	12.900.000,00	100.000,00
<b>4</b>	<b>Auszahlungen aus Investitionstätigkeit</b>	<b>166.675,31</b>	<b>100.000,00</b>	<b>1.450.000,00</b>	<b>100.000,00</b>	<b>12.900.000,00</b>	<b>100.000,00</b>
<b>5</b>	<b>Saldo aus Investitionstätigkeit</b>	<b>100.000,00</b>	<b>117.000,00</b>	<b>-325.000,00</b>	<b>5.500.000,00</b>	<b>-12.900.000,00</b>	<b>-100.000,00</b>
<b>6</b>	<b>Finanzmittelüberschuss/-fehlbetrag</b>	<b>35.544,81</b>	<b>385.400,00</b>	<b>-462.020,00</b>	<b>5.415.490,00</b>	<b>-13.217.500,00</b>	<b>-417.500,00</b>
7	Aufnahme von Darlehen	120.000,00	0,00	1.350.000,00	0,00	10.000.000,00	0,00
8	Tilgung von Darlehen	0,00	0,00	120.000,00	3.150.000,00	0,00	0,00
<b>9</b>	<b>Saldo aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>120.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.230.000,00</b>	<b>-3.150.000,00</b>	<b>10.000.000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>10</b>	<b>Änderung des Bestandes an Finanzmitteln</b>	<b>155.544,81</b>	<b>385.400,00</b>	<b>767.980,00</b>	<b>2.265.490,00</b>	<b>-3.217.500,00</b>	<b>-417.500,00</b>
11	Einzahlungen aus durchlaufenden Posten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Auszahlungen aus durchlaufenden Posten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Anfangsbestand an Finanzmitteln	29.647,20	423.225,01	334.485,91	1.102.465,91	3.367.955,91	150.455,91
<b>14</b>	<b>Liquide Mittel</b>	<b>185.192,01</b>	<b>808.625,01</b>	<b>1.102.465,91</b>	<b>3.367.955,91</b>	<b>150.455,91</b>	<b>-267.044,09</b>

## Erläuterungen zum Wirtschaftsjahr 2026

# Erfolgsplan

### - Erträge -

#### **Pos. 1: Umsatzerlöse**

##### Mieten/Pachten

Unter dieser Position werden die Mieteinnahmen für ein Wohnhaus sowie Jagdgelder und Pachten für Grundstücksflächen des Hilfsbetriebes verbucht.

##### Erträge aus Grundstücksverkäufe

Aus der Veräußerung von Grundstücken werden Erlöse erzielt, aus denen die Finanzierungskosten für den Grunderwerb erwirtschaftet werden. Zum Ende des Jahres 2026 ist die Vermarktung der ersten Grundstücke im Neubaugebiet Postweg Mitte vorgesehen.

#### **Pos. 10: Finanzerträge**

Aus der Anlage von Kassenbeständen werden Zinserträge erzielt.

### - Aufwendungen -

#### **Pos. 5: Materialaufwand**

Durch den Verkauf von Baugrundstücken an Käufer entstehen Abgänge auf das vorhandene Umlaufvermögen, die als Materialaufwand verbucht werden.

#### **Pos. 6: Abschreibungen**

##### Abschreibungen bei Wohngebäuden

Für ein Wohnhaus werden hier die laufenden Abschreibungen erfasst.

#### **Pos. 7: Sonstige betriebliche Aufwendungen**

##### Personal- und Sachkostenerstattung

Der Hilfsbetrieb Liegenschaften bedient sich zur Erledigung seiner Aufgaben des Personals und der Sachmittel der Gemeinde. Die anteiligen Kosten werden an die Gemeinde erstattet.

##### Abschluss- und Prüfungskosten

Im Jahr 2026 wird mit Prüfungskosten für den Jahresabschluss 2025 in Höhe von rd. 7.000 € gerechnet.

##### Öffentlichkeitsarbeit

Für die Herstellung und Aufstellung von Hinweisschildern in Neubaugebieten und beim sonstigen Verkauf von Grundstücksflächen, Schaltung von Anzeigen etc. werden Haushaltsmittel bereitgestellt.

##### Übrige sonstige Aufwendungen

Unter dieser Position werden die mit der Bewirtschaftung der Grundstücke entstehenden Aufwendungen (Straßenreinigung, Baugrunduntersuchungen, Rasenschnitt etc.) verbucht.

#### **Pos. 11: Finanzaufwendungen**

Für Ausleihungen der Gemeinde fallen Zinsen an.

#### **Pos. 13: Finanzaufwendungen**

Es fallen Grundsteuern für die Grundstücke im Anlage- und Umlaufvermögen an.

Die in den Wirtschaftsjahren 2028 und 2029 ausgewiesenen negativen Jahresergebnisse sind **perioden- und projektbedingt**. In diesen Jahren fallen insbesondere Finanzierungs- und Vorhaltekosten an, während Erlöse aus Grundstücksveräußerungen erst in späteren Planjahren realisiert werden.

Die Wirtschaftlichkeit des Hilfsbetriebs ist daher **nicht jahresbezogen**, sondern im Rahmen einer **Gesamtbetrachtung der Grundstücksentwicklung** zu beurteilen. Ein dauerhafter Zuschussbedarf aus dem Kernhaushalt ist nicht vorgesehen; die dauernde Leistungsfähigkeit der Gemeinde wird nicht beeinträchtigt.

## Vermögensplan

### **Pos. 1: Einzahlungen aus der Veräußerung von Grundstücken und Gebäuden**

Die Vermarktung der Grundstücke im Neubaugebiet Postweg-Mitte kann voraussichtlich im Jahr 2026 beginnen.

### **Pos. 3: Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden**

Zur Vorbereitung von Grundstücksgeschäften und kleinere Ankäufe wird im Wirtschaftsjahr 2026 ein pauschaler Betrag eingeplant. Darüberhinaus sind im Zuge der Vermarktung der Wohnbaugrundstücke Entschädigungszahlungen fällig.

Ein zeitweise negativer Bestand an liquiden Mitteln ist aufgrund der projektbezogenen Grundstücksentwicklung zulässig und durch den festgesetzten Liquiditätskreditrahmen vollständig abgesichert. Eine Zahlungsunfähigkeit liegt nicht vor.