



Gemeinde  
**Herzebrock-Clarholz**

# Hilfsbetrieb Liegenschaften

Jahresabschluss 2021

# IMPRESSUM

## **Gemeinde Herzebrock-Clarholz**

**Fachbereich Allgemeine Verwaltung und Finanzen**

**- Hilfsbetrieb Liegenschaften -**

Am Rathaus 1

33442 Herzebrock-Clarholz

### **Ansprechpartner:**

**Heinz-Dieter Wette, stv. Betriebsleiter und Kämmerer**

Telefon: 05245 / 444 145

Email: [H.Wette@herzebrock-clarholz.de](mailto:H.Wette@herzebrock-clarholz.de)

**André Bargel, Leiter der Finanzbuchhaltung**

Telefon: 05245 / 444 135

Email: [A.Bargel@herzebrock-clarholz.de](mailto:A.Bargel@herzebrock-clarholz.de)

**Julia Becker, Sachbearbeitung**

Telefon : 05245 / 444 144

Email: [J.Becker@herzebrock-clarholz.de](mailto:J.Becker@herzebrock-clarholz.de)

## Inhalt

1. Aufstellung des Jahresabschlusses .....	4
1.1 Allgemeine Erläuterungen .....	4
1.2 Prüfung des Jahresabschlusses.....	4
2. Anlagen .....	5
2.1 Bilanz zum 31.12.2021 nach HGB.....	5
2.2 Gewinn- und Verlustrechnung .....	7
3. Anhang für das Wirtschaftsjahr 2021 .....	8
3.1 Allgemeine Angaben .....	9
3.2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	9
3.3 Erläuterungen zur Bilanz .....	9
3.3.1 Aktivseite .....	9
3.3.2 Passivseite.....	10
3.4 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung .....	12
3.4.1 Erklärung gem. § 265 Abs. 2 Satz 3 HGB.....	12
3.4.2 Erläuterungen zu einzelnen Positionen der GuV.....	12
3.5 Sonstige Angaben.....	13
3.5.1 Betriebsleitung .....	13
3.5.2 Bezüge der Betriebsleitung .....	13
3.5.3 Betriebsausschuss.....	13
3.5.4 Gesamthonorar der Prüfung .....	14
3.5.5 Nachtragsberichterstattung .....	14
4. Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2021 .....	15
4.1 Wirtschaftliche Aktivitäten.....	16
4.2 Ertragslage.....	16
4.3 Personalbereich.....	17
4.4 Voraussichtliche Entwicklung des Hilfsbetriebes Liegenschaften.....	18
Anlage: Grundstücksübersicht (Vorräte) und Anlagenspiegel zum 31.12.2021	

# 1. Aufstellung des Jahresabschlusses

## 1.1 Allgemeine Erläuterungen

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses und für den Lagebericht des aktuellen Wirtschaftsjahres 2021 wurden die Buchungsbelege der Buchhaltung nebst Anlagenbuchhaltung des Hilfsbetriebes Liegenschaften verwendet.

## 1.2 Prüfung des Jahresabschlusses

Mit der Prüfung des Jahresabschlusses 2021 wurde, wie in den vergangenen Jahren, wieder die

### **Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

**INTECON GmbH**

**Weserstraße 88b**

**32547 Bad Oeynhausen**

**Telefon: 05731 / 2508-0**

beauftragt.

Herzebrock-Clarholz, den 26. April 2022



Marco Diethelm

Betriebsleiter

## 2. Anlagen

### 2.1 Bilanz zum 31.12.2021 nach HGB

<b>A K T I V A</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		
1.1. Wohngebäude - Grund u. Boden -	36.162,33	36.162,33
1.2. Wohngebäude - Gebäude -	257.615,74	261.039,21
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>293.778,07</b>	<b>297.201,54</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>293.778,07</b>	<b>297.201,54</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	2.475.084,97	725.081,40
2. Wald, Forsten, Wiese	10.000,00	10.000,00
<b>Summe Vorräte</b>	<b>2.485.084,97</b>	<b>735.081,40</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	510,72
2. Forderungen gegen die Gemeindewerke	0	0
3. Forderungen gegen die Gemeinde	0	100.000,00
4. sonstige Vermögensgegenstände	0	0
<b>Summe Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>0</b>	<b>100.510,72</b>
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>		
<b>Summe Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Schecks</b>	<b>267.407,12</b>	<b>321.692,92</b>
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b>2.752.492,09</b>	<b>1.157.285,04</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summe A K T I V A</b>	<b>3.046.270,16</b>	<b>1.454.486,58</b>

<b>P A S S I V A</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Stammkapital	25.000,00	25.000,00
II. Gewinn- / Verlustvortrag	1.040.948,56	1.375.367,18
III. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag(-)	-15.518,15	-34.418,62
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>1.050.430,41</b>	<b>1.365.948,56</b>
<b>B. Rückstellungen</b>	<b>10.000,00</b>	<b>13.000,00</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0
2. Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen	75.000,00	75.000,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	719,54	0
4. Verbindlichkeiten gegenüber den Gemeindewerken	1.699.842,26	60,02
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinde	210.277,95	478,00
6. sonstige Verbindlichkeiten	0	0
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>1.985.839,75</b>	<b>75.538,02</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	0	0
<b>Summe P A S S I V A</b>	<b>3.046.270,16</b>	<b>1.454.486,58</b>

## 2.2 Gewinn- und Verlustrechnung nach § 275 Abs. 2 HGB

<b>Jahr</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Umsatzerlöse	6.728,74	117.797,21
Sonstige betriebliche Erträge	0	61,99
<b>Summe Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>6.728,74</b>	<b>117.859,20</b>
Materialaufwand	0	-124.217,85
Abschreibungen	-3.423,47	-3.423,47
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-18.214,04	-23.902,74
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	-42,24
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-14.908,77</b>	<b>-33.727,10</b>
Sonstige Steuern	-609,38	-691,52
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag (-)</b>	<b>-15.518,15</b>	<b>-34.418,62</b>

### 3. Anhang für das Wirtschaftsjahr 2021



### 3.1 Allgemeine Angaben

Der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat in seiner Sitzung am 17.12.1997 die Betriebsatzung für den Hilfsbetrieb Liegenschaften beschlossen.

Betriebszweck des gemeindlichen Eigenbetriebes ist gem. § 1 der Satzung der Kauf sowie die Verwaltung und Veräußerung einschließlich Finanzierung 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.

Die Einbringung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der öffentlichen Einrichtung "Hilfsbetrieb Liegenschaften" erfolgte aufgrund einer Eröffnungsbilanz zum 20. Februar 1998. Es wurde anfänglich kein Stammkapital gebildet. Erst durch die 1. Änderungssatzung durch Ratsbeschluss vom 19.09.2012 wurde mit Wirkung zum 01.01.2012 ein Stammkapital in Höhe von 25.000 € gebildet.

Der Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2021 wurde gemäß § 7 Abs. 2 der Betriebssatzung entsprechend den Vorschriften der handelsrechtlichen Bestimmungen aufgestellt.

### 3.2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die unter dem **Umlaufvermögen** erfassten Grundstücke wurden mit den Anschaffungskosten bilanziert. Fremdkapitalzinsen sind nicht in den Anschaffungskostenansätzen enthalten.

Die **Rückstellungen** erfassen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten.

Der Ansatz der **Verbindlichkeiten** erfolgte mit ihrem Erfüllungsbetrag.

### 3.3 Erläuterungen zur Bilanz

#### 3.3.1 Aktivseite

Das Anlagevermögen des Hilfsbetriebes besteht im Wirtschaftsjahr 2021 aus dem Grundstück und dem Gebäude „Plaggenmatt 4“ im Ortsteil Clarholz. Das Einfamilienwohnhaus wurde in 2017 fertiggestellt und aufgrund vertraglicher Regelungen aus einem Grundstückskaufvertrag (Ankauf Beelener Str. 96) von den Mietern zum 1.4.2017 bezogen.

Die Bilanzierung erfolgt als Sachanlage auf der Aktivseite der Bilanz, wobei der **Grund und Boden** mit separat **36.162,33 €** und das **Gebäude** nach Abschreibung im Wirtschaftsjahr mit **257.615,74 €** erfasst wurde.

Die Entwicklung der **Vorräte an Grundstücken** ist in der diesem Jahresabschluss beigefügten Anlage „Grundstücksübersicht (Vorräte) und Anlagenspiegel zum 31.12.2021“ dargestellt.

#### Forderungen (Vorjahreswert in Klammern)

Forderungsspiegel	Gesamt	davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon mit einer Restlaufzeit von 1 bis 5 Jahre	davon mit einer Restlaufzeit über 5 Jahre
<b>Forderungen</b>	<b>0,00 €</b> (100.510,72 €)	<b>0,00 €</b> (100.510,72 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00 € (510,72 €)	0,00 € (510,72 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)
Forderungen gegen die Gemeinde	0,00 € (100.000,00 €)	0,00 € (100.000,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)
Forderungen gegen die Gemeindewerke	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)
sonstige Forderungen	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)

#### 3.3.2 Passivseite

Durch Ratsbeschluss vom 19.09.2012 wurde die Betriebssatzung des Hilfsbetriebes Liegenschaften der Gemeinde Herzebrock-Clarholz geändert. In § 3 der Betriebssatzung wurde eingefügt, dass ab dem 01.01.2012 ein **Stammkapital von 25.000,00 Euro** gebildet wird.

#### Entwicklung des Eigenkapitals

Stand am 31.12.2020	Abgang (Jahresfehlbetrag)	Abgang (Ausschüttung)	Stand am 31.12.2021
1.365.948,56 €	-15.518,15 €	300.000,00 €	1.050.430,41 €

Die **Rückstellungen** in Höhe von **10.000,00 €** wurden für die Jahresabschlussprüfungen 2020 und 2021 gebildet.

## Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten (Vorjahreswerte in Klammern)

Verbindlichkeitspiegel	Gesamt zum 31.12.2021	davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon mit einer Restlaufzeit von 1 bis 5 Jahre	davon mit einer Restlaufzeit über 5 Jahre
<b>Verbindlichkeiten gesamt</b>	<b>1.985.839,75 €</b> (75.538,02 €)	<b>1.910.839,75 €</b> (538,02 €)	<b>0,00 €</b> (0,00 €)	<b>75.000,00 €</b> (75.000,00 €)
Verbindlichkeiten aus geleisteten Anzahlungen	75.000,00 € (75.000,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	75.000,00 € (75.000,00 €)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	719,54 € (0,00 €)	719,54 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)
Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	210.277,95 € (478,00 €)	210.277,95 € (478,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)
Verbindlichkeiten gegenüber den Gemeindewerken	1.699.842,26 € (60,02 €)	1.699.842,26 € (60,02 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)
sonstige Verbindlichkeiten	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)

Bei den **Verbindlichkeiten aus geleisteten Anzahlungen** handelt es sich um eine von der Gemeinde an den Hilfsbetrieb geleistete Abschlagszahlung in Höhe von 75.000,00 € auf die zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen (evtl. Kreuzungsbau B 64 / Letter Str. / Marienfelder Str.) aus den Grundstücksflächen „Gildemeister“.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** setzen sich zusammen aus einer Überzahlung der Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von 34,54 € für das Objekt Plaggematt 4 und den Gebühren der Gemeindeprüfungsanstalt NRW (GPA NRW) für die Jahresabschlussprüfung 2020 in Höhe von 685,00 €.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde** resultieren aus der Personal- und Sachkostenerstattung für das Jahr 2021 in Höhe von 13.268,40 €, Verwarentgelten in Höhe von 2,01 €, Grundsteuer in Höhe von 7,54 € sowie einem Darlehen von 197.000 €.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber den Gemeindewerken** setzen sich zusammen aus einem Darlehen in Höhe von 1.700.000,00 € und einer Gutschrift aus Gebühren in Höhe von 157,74 €.

## 3.4 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 3.4.1 Erklärung gem. § 265 Abs. 2 Satz 3 HGB

Gemäß § 1 (Betriebszweck und Betriebsform) der Betriebssatzung des Hilfsbetriebes Liegenschaften der Gemeinde Herzebrock-Clarholz vom 15.10.2012 zählen zum Betriebszweck des Hilfsbetriebes der Kauf sowie die Verwaltung und Veräußerung einschließlich der Finanzierung von Grundstücken, die nach den Planvorstellungen der Gemeinde für die Wohn- und gewerbliche Bebauung vorgesehen sind. Dazu zählen auch Ersatz-, Tausch- oder Ausgleichsgrundstücke, die zur Erreichung des Betriebszweckes notwendig oder zweckmäßig sind.

Seit einigen Jahren werden auch die Verkäufe von Straßen- und Grünflächen aus Neubaugebieten an die Gemeinde sowie erforderliche buchungsmäßige Berichtigungen hierzu in der Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt.

### 3.4.2 Erläuterungen zu einzelnen Positionen der GuV

Die **Umsatzerlöse** im Wirtschaftsjahr 2021 summieren sich auf **6.728,74 €**.

Für das vermietete Wohnhaus Plaggenmatt 4 wurden Miet- und Nebenkostenzahlungen in Höhe von 6.210,00 € vereinnahmt. Hinzu kommt eine Nebkostennachzahlung für das Jahr 2020 von 491,79 €. Davon ab geht die Nebkostenerstattung für das Jahr 2021 in Höhe von 34,54 €. Zudem wurden Jagdpachten in Höhe von 61,49 € vereinnahmt.

Ab dem 01. April 2017 ist das neue Wohnhaus Plaggenmatt 4 bezugsfertig hergestellt worden und vermietet. Die **Abschreibung** für das Jahr 2021 beträgt **3.423,47 €**.

Bei den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind insgesamt **18.214,04 €** entstanden. Davon entfallen 13.270,41 € auf Personal- und Sachkostenerstattung sowie Verwahrenngelte. An die Gemeindewerke waren 1.131,18 € für Straßenreinigungs-, Müll-, Regenwasser-, Abwasser- und Wassergebühren zu zahlen. Des Weiteren entfallen 446,87 € auf die Gebäudeversicherung für das Wohnhaus Plaggenmatt 4, 3.120,54 € auf Prüfungskosten und 245,04 € auf Kontoführungsgebühren.

Bei den **sonstigen Steuern** wurden die Grundsteuerbeträge 2021 für die Objekte Plaggenmatt 4 (557,00 €), das unbebaute Grundstück Wilhelm-Tophinke-Weg 30 (44,84 €) und die landwirtschaftlichen Flächen am Postweg (7,54 €) in Höhe von insgesamt **609,38 €** ausgewiesen.

Als Ergebnis ergibt sich aus der Geschäftstätigkeit im Wirtschaftsjahr 2021 ein **Jahresfehlbetrag** in Höhe von **-15.518,15 €**.

### 3.5 Sonstige Angaben

#### 3.5.1 Betriebsleitung

Betriebsleiter des Hilfsbetriebs Liegenschaften ist im Berichtsjahr Bürgermeister Marco Diethelm, sein Stellvertreter ist der Kämmerer Heinz-Dieter Wette.

#### 3.5.2 Bezüge der Betriebsleitung

Gemäß § 24 Abs. 1 der Eigenbetriebsverordnung NRW sind im Anhang des Jahresabschlusses auch die Bezüge der Betriebsleitung auszuweisen.

Der Hilfsbetrieb beschäftigt kein eigenes Personal. Für die Betriebsleitung erfolgen vom Hilfsbetrieb Leistungserstattungen an die Gemeindeverwaltung. Die Abrechnung erfolgt im Rahmen des Verwaltungskostenbeitrages.

#### 3.5.3 Betriebsausschuss

Dem Betriebsausschuss Liegenschaften gehörten im Wirtschaftsjahr folgende Mitglieder an:

Name:	Beruf:
Ratsherr Thomas Freitag (Vorsitzender)	Verkaufsleiter
Ratsherr Reinhard Neuhaus (1. stellv. Vors.)	Sozialversicherungsangestellter
Ratsfrau Sigrid Beck (2. stellv. Vors.)	Hausfrau
Ratsherr Erich Bäcker	Rentner
Ratsherr Ernst Feldmann	Landwirt
Ratsherr Rudolf Herden	Dipl. Ingenieur
Ratsherr Bernhard Petermann	Dipl. Ingenieur
Ratsherr Roland Stefan	Fachwirt Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
Ratsfrau Elisabeth von Müller	Gartenarchitektin

#### Sachkundige Bürger:

Günter Wittkowski	Steuerberater/Dipl.-Betriebswirt
Johannes-Otto Wördemann	Landwirt

Vergütungen an die Mitglieder des Betriebsausschusses wurden vom Hilfsbetrieb nicht gezahlt.

#### 3.5.4 Gesamthonorar der Prüfung

Im Wirtschaftsjahr 2021 wurden im Rahmen der Rückstellung 3.120,54 € für die zu erwartenden Abschlussprüfungskosten angesetzt. Aus dem vorangegangenen Wirtschaftsjahr stehen 6.879,46 € zur Verfügung. Die Rückstellung für die Prüfungskosten beläuft sich insgesamt auf 10.000,00 €.

#### 3.5.5 Nachtragsberichterstattung

Die detaillierten Auswirkungen der Kriegshandlungen in der Ukraine lassen sich zum aktuellen Zeitpunkt nicht abschließend beurteilen. Zum Zeitpunkt der Verabschiedung des Wirtschaftsplans 2022 waren diese Ereignisse nicht ersichtlich und konnten daher auch nicht eingeplant werden.

Herzebrock-Clarholz, den 05. August 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Diethelm', with a long, sweeping horizontal stroke extending to the right.

Marco Diethelm

Betriebsleiter

## 4. Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2021

## 4.1 Wirtschaftliche Aktivitäten

Die **wirtschaftlichen Aktivitäten** des Liegenschaftsbetriebes im Wirtschaftsjahr 2021 umfassen satzungsgemäß den Ankauf sowie die Verwaltung und Veräußerung einschließlich der Finanzierung von Grundstücken für Wohn- oder gewerbliche Zwecke im Gemeindegebiet Herzebrock-Clarholz.

## 4.2 Ertragslage

Der Hilfsbetrieb Liegenschaften der Gemeinde Herzebrock-Clarholz erwirtschaftete im Wirtschaftsjahr 2021 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von **-15.518,15 €**. (Vorjahr: Jahresfehlbetrag -34.418,62 €). Der Jahresfehlbetrag ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass im Berichtsjahr keine Grundstücksflächen zum Verkauf angeboten werden konnten.

Zum Ende des Wirtschaftsjahres waren noch folgende Grundstücksflächen (Vorräte) im Bestand:

<b>Anlage Nr.</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Buchwert</b>
	<b>Bauerwartungsland</b>	
000013 bis 000016	Gildemeisterflächen - Restflächen -	136.412,60 €
000118	Verkaufsflächen Feldbusch-Ost	43.018,80 €
000120	Westlich des Postweges	3.421,49 €
000142	Wohnhaus Beelener Str. 96	2.714,46 €
000199	Neubaugebiet / Flst 188 von Deitert	623.865,67 €
000200	Neubaugebiet / Teilfläche aus Flst 212	887.239,00 €
000201	Neubaugebiet / Flst 28 von Deitert	244.026,56 €
000225	Neubaugebiet / Flächen Hunkeschröder	394.826,58 €
000226	Neubaugebiet / Flächen Krekeler	123.945,44 €
	<b>Summe</b>	<b>2.459.470,60 €</b>
000010	<b>Waldflächen</b>	<b>10.000,00 €</b>
	<b>Sonstige unbebaute Grundstücke</b>	
000223	Bischofskamp/Flurstück 236	3.345,94 €
000224	Bischofskamp/Flurstück 237	12.268,43 €
	<b>Summe</b>	<b>15.614,37 €</b>

Im Baugebiet Feldbusch-Ost besteht noch ein Wohnbaugrundstück (Anlage 118 / groß 660 qm), welches als Anreiz zur Niederlassung einer Hausärztin/eines Hausarztes dienen sollte



und daher nicht verkauft wurde. Der Jugend-, Familien-, Senioren- und Sozialausschuss hat am 17.03.2021 beschlossen, das Grundstück zu veräußern und im Gegenzug im künftigen Baugebiet Postweg-Mitte ein Ärztegrundstück zu reservieren. Der Betriebsausschuss Liegenschaften hat am 01.06.2021 ergänzend beschlossen, das Grundstück am Wilhelm-Tophinke-Ring im Zuge des Vergabeverfahrens der Baugrundstücke im Baugebiet Postweg-Mitte mit anzubieten.

Zwischen den beiden bereits bestehenden Neubaugebieten „Westlich des Postweges“ und „Westlich des Postweges - südlicher Teil“ wurde auf zukünftigen Wohnbauflächen bereits eine Teilfläche gepachtet. Diese Teilfläche wird jetzt bereits als Wendehammer für Müllfahrzeuge genutzt und später als Straßenfläche ausgebaut. Die bisher entstandenen Kosten in Höhe von 3.421,49 € werden in der Anlage 120 erfasst.

Der Wohnhausneubau auf dem Grundstück „Plaggenmatt 4“ wurde im Jahre 2017 zum 01.04. fertiggestellt. Er wurde aufgrund vertraglicher Regelungen im Rahmen eines Grundstückstauschvertrages (Anlage 142) an die Vertragspartner auf Lebenszeit vermietet. Ab dem Fertigstellungsdatum wird das Gebäude abgeschrieben (Laufzeit 80 Jahre gemäß AfA-Tabelle der Gemeinde). Die Restfläche der Anlage 142 (5 qm) wurde als benötigte Fläche für einen eventuellen Kreuzungsausbau B 64 / Letter Straße / Marienfelder Straße nicht an den Investor für das Pflegeheim verkauft.

Im Berichtsjahr wurde ein bereits im Jahr 2018 geschlossener Kaufvertrag geändert, da dieser unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen wurde, dass ein rechtskräftiger Bebauungsplan für die vertragsgegenständlichen Flächen binnen 4 Jahren ab Beurkundung vorliegt. Da dieses Zeitfenster für die Aufstellung des Bebauungsplanes Postweg-Mitte nicht eingehalten werden konnte, verständigte man sich auf eine Änderung des Kaufvertrages. In der Folge erwarb der Hilfsbetrieb im Jahr 2021 drei landwirtschaftliche Flächen (Anlagen 199, 200 und 201), wovon zwei im Plangebiet des Neubaugebietes Postweg-Mitte liegen. Die verbleibende Fläche (Anlage 201) wird als Tauschgrundstück für ein Regenrückhaltebecken eingesetzt und somit künftig an die Gemeindewerke verkauft.

Ebenfalls zur Entwicklung des Neubaugebietes Postweg-Mitte wurden in 2020 größere Flächen von zwei Eigentümern angekauft, welche in den Anlagen 225 und 226 erfasst sind.

Nachdem in Möhler im Jahr 2020 zwei Wohnbaugrundstücke verkauft wurden, verblieben zwei Restflächen beim Hilfsbetrieb von insgesamt 111 qm. Diese werden zukünftig an die Gemeinde als Gehwegflächen (87 qm in Anlage 224 und 24 qm in Anlage 223) verkauft.

### 4.3 Personalbereich

Der Hilfsbetrieb Liegenschaften beschäftigte im Berichtsjahr kein eigenes Personal. Für die laufende Verwaltung des Betriebes wird ein Verwaltungskostenbeitrag an die Gemeinde Herzebrock-Clarholz entrichtet. Dieser errechnet sich aus dem tatsächlich angefallenen Aufwand und wird unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

#### 4.4 Voraussichtliche Entwicklung des Hilfsbetriebes Liegenschaften

Die Baupreise in Deutschland sind im Berichtsjahr deutlich gestiegen. Dies liegt vor allem an den stark gestiegenen Materialpreisen. Der Preisanstieg wird sich nach Expertenmeinung auch noch fortsetzen. Ob das Preisniveau vor der Corona-Pandemie dauerhaft wieder erreicht wird, ist nicht absehbar.

Auch die Baufinanzierungszinsen steigen aktuell, doch im historischen Vergleich sind sie immer noch niedrig. Somit geht die Betriebsleitung weiterhin davon aus, dass auch in den nächsten Jahren die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken nicht nachlässt. Die aktuell geführte Interessentenliste für das neue Wohnbaugebiet „Postweg-Mitte“ umfasst bereits jetzt um die 500 Bewerber/innen, sowohl für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, aber auch mehrere Bau-träger und Privatinvestoren, die Mehrfamilienmietobjekte bauen möchten.

Durch die Corona-Pandemie und wachsende Anforderungen an ein klimafreundliches Neubaugelbiet verzögert sich die Aufstellung des zum Verkauf erforderlichen Bebauungsplanes weiterhin. Mit dem Verkauf der Baugrundstücke kann frühestens im Jahr 2023 gerechnet werden.

Aktuell werden, aufgrund der zwischen der Gemeinde und dem Hilfsbetrieb abgestimmten großflächigen Ankaufe von landwirtschaftlichen Flächen durch die Gemeinde, mit potenziellen Grundstückseigentümern Vorgespräche geführt, um nach Abschluss von Grundstückstauschverträgen zukünftig sowohl Wohnbau- als auch gewerblich nutzbare Grundstücksflächen anbieten zu können. Die Planungsabteilung der Verwaltung wird in den nächsten Jahren die rechtlichen Voraussetzungen hierfür prüfen. Sofern diese positiv verlaufen, werden die Ankauf- bzw. Tauschverhandlungen mit den jeweiligen Grundstückseigentümern intensiviert.

Herzebrock-Clarholz, den 26. April 2022



Marco Diethelm

Betriebsleiter

Grundstücksübersicht (Vorräte) und Anlagenpiegel zum 31.12.2021

Nr.	Beschreibung	Anschaffungskosten		*Zugang in		Umbuchung in		*Zuschreib. in		*AFA in		Umbuchung		Kumulierte		Menge	
		31.12.20	31.12.21	Periode	Periode	Periode	Periode	Periode	Periode	Periode	Periode	Periode	Periode	Periode	Periode		Periode
<b>Grundstücksübersicht (Vorräte)</b>																	
	<b>Baurenwartungsland</b>																
ANL-000013	Baugrundstücke Gildemeister Marientfelderstr. 1	4.402,47€		0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	4.402,47€	42
ANL-000014	Baugrundstücke Gildemeister Marientfelderstr. 1	97.069,03€		0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	97.069,03€	868
ANL-000016	Grundstücke Gildemeister Letter Str. / B 64	34.941,10€		0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	34.941,10€	298
ANL-000118	Neubaugbiet Feldbusch-Ost	43.018,80€		0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	43.018,80€	660
ANL-000120	Wiestl. des Postweges sidl. Teil	3.421,49€		0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	3.421,49€	0
ANL-000142	Grundstück Beelener Str. 96	2.714,46€		0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	2.714,46€	5
ANL-000199	Neubaugbiet Weißes Venn-Postweg	3.719,48€		0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	3.719,48€	25204
ANL-000200	Neubaugbiet Weißes Venn-Postweg	2.441,66€		0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	2.441,66€	18325
ANL-000201	Neubaugbiet Weißes Venn-Postweg	4.064,81€		0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	4.064,81€	29633
ANL-000223	Grundstück Bischofskamp Flur 45, Flurstück 236 Vermessung aus Anlage 140	3.345,94€		0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	3.345,94€	24
ANL-000224	Grundstück Bischofskamp Flur 45, Flurstück 237 Vermessung aus Anlage 140	12.268,43€		0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	12.268,43€	87
ANL-000225	Neubaugbiet Postweg/Dieksheide	393.624,65€		1.201,93€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	393.624,65€	15376
ANL-000226	Neubaugbiet Postweg/Dieksheide	120.049,08€		3.896,36€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	120.049,08€	6780
ANL-000227	Neubaugbiet Postweg/Dieksheide	0,00€		1.744.905,28€	0,00€	-1.744.905,28€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0
<b>Summe für:</b>	<b>Baurenwartungsland</b>	<b>725.081,40€</b>		<b>1.750.003,57€</b>	<b>0,00€</b>	<b>-1.750.003,57€</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>0,00€</b>	<b>0,00€</b>	<b>0,00€</b>	<b>725.081,40€</b>	<b>87302</b>
	<b>Wald, Forsten, Wiese</b>																
ANL-000010	Waldfläche	10.000,00€		0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	10.000,00€	11996
<b>Summe für:</b>	<b>Wald, Forsten, Wiese</b>	<b>10.000,00€</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>0,00€</b>	<b>0,00€</b>	<b>0,00€</b>	<b>0,00€</b>	<b>0,00€</b>	<b>0,00€</b>	<b>10.000,00€</b>	<b>11996</b>
<b>Summe für:</b>	<b>Grundstücksübersicht (Vorräte)</b>	<b>735.081,40€</b>		<b>1.750.003,57€</b>	<b>0,00€</b>	<b>-1.750.003,57€</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>0,00€</b>	<b>0,00€</b>	<b>0,00€</b>	<b>735.081,40€</b>	<b>109298</b>
<b>Anlagenpiegel</b>																	
ANL-000203	Grundstück Plaggenmatt 4	36.162,33€		0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	36.162,33€	697
ANL-000202	Wohngebäude Plaggenmatt 4	273.845,39€		0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	-16.229,65€	257.615,74€	0
<b>Summe für:</b>	<b>Anlagenpiegel</b>	<b>310.007,72€</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>0,00€</b>	<b>0,00€</b>	<b>0,00€</b>	<b>0,00€</b>	<b>0,00€</b>	<b>-16.229,65€</b>	<b>297.201,54€</b>	<b>697</b>
<b>Gesamtsummen:</b>		<b>1.045.089,12€</b>		<b>1.750.003,57€</b>	<b>0,00€</b>	<b>-1.750.003,57€</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>0,00€</b>	<b>0,00€</b>	<b>-16.229,65€</b>	<b>2.778.863,04€</b>	<b>109.995</b>