Grundstücksmanagement der Stadt Dülmen

Vorlagen-Nr.:
WF 068/2026
Berichterstattung:
Die Betriebsleitung
Vorlagenersteller/in:
Herr Hommer
Datum:
04.02.2026

Öffentliche Berichtsvorlage

Beratungsfolge:

Termin	Gremium	Zuständigkeit
25.02.2026	Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung	Anhörung

Tagesordnungspunkt:
Vorläufiger Jahresabschlussbericht 2025 des eigenbetriebsähnlichen Betriebes „Grundstücksmanagement der Stadt Dülmen„

Protokollentwurf:
Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Bericht:
Gemäß § 20 EigVO hat die Betriebsleitung den Bürgermeister und den Betriebsausschuss vierteljährlich nach Quartalsende über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen sowie über die Abwicklung des Vermögensplans zu unterrichten. Mit dem heutigen Bericht werden die entsprechenden Informationen zum Stand 31.12.2025 gegeben:

Erträge	**Stand 31.03.2025**	**Stand 30.06.2025**	**Stand 30.09.2025**	**Stand 31.12.2025**	**Wirtschaftsplan 2025**	**Differenz WP 2025 / Stand 31.12.2025**
Grundstücks-verkäufe	0,00 EUR	49.511 EUR	1.366.266 EUR	2.992.692 EUR	3.589.948 EUR	-597.256 EUR
Pachteinnahmen	1.444 EUR	4.150 EUR	9.067 EUR	20.048 EUR	45.000 EUR	-24.952 EUR
sonstige ord. Erträge	231 EUR	427 EUR	477 EUR	400 EUR	0 EUR	400 EUR
Summe	**1.675 EUR**	**54.088 EUR**	**1.375.810 EUR**	**3.013.140 EUR**	**3.634.948 EUR**	**-621.808 EUR**

Aufwendungen	Stand 31.03.2025	Stand 30.06.2025	Stand 30.09.2025	Stand 31.12.2025	Wirtschaftsplan 2025	Differenz WP 2025 / Stand 31.12.2025
Bestandsveränderungen	919.991 EUR	982.418 EUR	1.416.244 EUR	1.416.244 EUR	3.555.289 EUR	-2.139.045 EUR
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	80.350 EUR	390.642 EUR	398.454 EUR	665.464 EUR	10.000 EUR	655.464 EUR
Personal / Verwaltung / Prüfung	850 EUR	1.088 EUR	13.053 EUR	80.054 EUR	89.500 EUR	-9.446 EUR
Zinsen bei Kreditinstituten	80.722 EUR	174.605 EUR	266.613 EUR	449.338 EUR	392.036 EUR	57.302 EUR
Grundsteuern	799 EUR	-2.340 EUR	3.973 EUR	5.287 EUR	12.000 EUR	-6.713 EUR
Sonstige Ausgaben	8.588 EUR	11.595 EUR	14.224 EUR	15.924 EUR	0 EUR	15.924 EUR
Summe	**1.091.300 EUR**	**1.558.008 EUR**	**2.112.561 EUR**	**2.632.311 EUR**	**4.058.825 EUR**	**-1.426.514 EUR**

Die Bestandsveränderungen umfassen grundsätzlich sowohl die getätigten Ankäufe als auch die Abgänge aus Verkäufen. Die Verbuchung der Abgänge erfolgt jedoch erst im Rahmen der Jahresabschlussarbeiten, weshalb es im Vergleich zum Wirtschaftsplan zu der dargestellten Differenz kommt.

1. Grundstücksbestand Entwicklungsflächen Wohnbau und Gewerbe

Grundstücksfläche (brutto)	Veränderung I. Quartal 2025	Veränderung II. Quartal 2025	Veränderung III. Quartal 2025	Veränderung IV. Quartal 2025	Bestand 01.01.2025	Aktueller Bestand
Entwicklungsfläche Wohnbau in qm	0	0	0	0	283.822	271.826
Entwicklungsfläche Gewerbe in qm	0	0	0	0	268.794	267.408

Hinweis:
Die gewerblichen Entwicklungsflächen Linnertstraße II (Gesamtgröße: 170.198 qm) stehen im Eigentum der Stadt Dülmen und sind von daher in der obigen Aufstellung des GMD nicht aufgeführt.

2. Grundstücksbestand erschlossene Wohnbau- und Gewerbeflächen

Grundstücksfläche (netto)	Verkauf I. Quartal 2025	Verkauf II. Quartal 2025	Verkauf III. Quartal 2025	Verkauf IV. Quartal 2025	Bestand 01.01.2025	Aktueller Bestand
erschlossene Wohnbaufläche in qm	0	1.178	10.623	4.263	32.030	74.001
erschlossene Gewerbefläche in qm	0	1.581	0	0	11.287	9.706

3. Grundstücksan- und -verkäufe

Im vierten Quartal 2025 konnten insgesamt 14 Grundstücksverkäufe notariell beurkundet werden.
Davon entfallen 10 Verkäufe auf das Wohnbaugebiet „Auf dem Bleck I“ in Dülmen, 1 Verkauf auf das Wohnbaugebiet „Linnertstraße“ in Hausdülmen und 3 Verkäufe auf das Wohnbaugebiet „Raiffeisenring“ in Buldern.

4. Entwicklung der Wohnbau- und Gewerbegebiete

Die Vermarktung der Wohnbaugrundstücke im Bebauungsplangebiet **„Raiffeisenring“** in Buldern befindet sich derzeit in der freien Vergabe. Aktuell sind 28 Grundstücke verbindlich reserviert. Die ersten Grundstückskaufverträge konnten im Dezember 2025 beurkundet werden.

Im gewerblichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes **„Raiffeisenring“** sind die Erschließungsarbeiten ebenfalls abgeschlossen. Derzeit werden abschließende Gespräche mit interessierten Gewerbebetrieben geführt; die ersten Grundstückskaufverträge sollen in Kürze geschlossen werden.

Im Plangebiet **„Kornkamp“** im Ortsteil Merfeld hat die Vermarktung am 6. Oktober 2025 begonnen. Aus der ersten Vergaberunde liegen insgesamt 27 Bewerbungen vor, davon 18 für Einfamilienhausgrundstücke. Bisher wurden 4 Grundstücke verbindlich reserviert. Es ist vorgesehen, die noch verfügbaren Grundstücke im Laufe des März 2026 im Rahmen der freien Vergabe zu vermarkten.

Der Abriss des alten Lagergebäudes sowie der dahinterliegenden Stallungen auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Mühle Brüggemann **(„Klimaschutzsiedlung“)** ist abgeschlossen. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde bereits im Juni 2024 gefasst. Die Ausführungsplanung für die Erschließung befindet sich derzeit in Bearbeitung.

Die Vergabe der Wohnbaugrundstücke im Baugebiet **„Auf dem Bleck I“** erfolgt weiterhin in einem fortlaufenden Verfahren, da vereinzelt Bewerber ihre Zusagen zurückziehen und Grundstücke dadurch erneut verfügbar werden. Neben den für die Wirtschaftsförderung zurückgehaltenen Grundstücken sind derzeit noch 9 Grundstücke frei verfügbar und nicht reserviert.

Die Erschließungsarbeiten im Gewerbegebiet **„Dülmen-Nord“** haben im September 2025 begonnen. Es wird von einer Bauzeit von rund 18 Monaten ausgegangen. Mit einer provisorischen Erschließung gehen die ersten beiden Gewerbebetriebe im I. Quartal 2026 in Betrieb. Der Grunderwerb für die Anbindung des Gewerbegebietes an die L 551 konnte abgeschlossen werden.

Auch die Vergabe der Wohnbaugrundstücke im Wohnbaugebiet **„Linnertstraße II“** in Hausdülmen erfolgt in einem fortlaufenden Verfahren. Derzeit sind noch 4 Grundstücke frei verfügbar und nicht reserviert.

Der Tiefbau für die Erschließung des gewerblichen Bereichs **„Linnertstraße“** soll nach derzeitigem Stand nach Durchführung des EU-weiten Vergabeverfahrens und damit frühestens in der 18.

Kalenderwoche 2026 beginnen. Die Bauzeit ist vertraglich mit 400 Tagen vorgesehen.

In dieser Sitzungsstaffel soll für das Wohnbaugebiet **„Nosterkamp“** in Hiddingsel der Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst werden.

Ebenfalls in dieser Sitzungsstaffel ist für das Wohnbaugebiet **„Pastor-Rück-Straße Erweiterung“** in Rorup die Fassung des Aufstellungsbeschlusses vorgesehen.

5. Abwicklung des Finanzplans:

Da das GMD über kein Anlagevermögen verfügt, werden hier grundsätzlich nur die Auswirkungen der Kreditwirtschaft dargestellt.

	Stand 31.03.2025	Stand 30.06.2025	Stand 30.09.2025	Stand 31.12.2025
Tilgungsleistungen (Verschuldung insgesamt)	126.393,62 EUR (11.681.357,86 EUR)	253.593,59 EUR (11.554.157,89 EUR)	349.233,57 EUR (11.458.517,91 EUR)	477.492,16 EUR (11.330.259,32 EUR)
Kassenkredit	-1.919.543,48 EUR	-2.420.691,01 EUR	-1.242.512,61 EUR	-608.714,07 EUR

6. Prognosen und Ausblick

Im vierten Quartal 2025 stand das Grundstücksmanagement der Stadt Dülmen vor mehreren wesentlichen Entwicklungsschritten.

Die ersten notariellen Kaufverträge für das Wohnbaugebiet „Raiffeisenring“ in Buldern wurden beurkundet. Darüber hinaus wurden weitere Wohnbauflächen in den Wohnbaugebieten „Auf dem Bleck I“ und „Linnertstraße“ veräußert. Die hieraus resultierenden Kaufpreiszahlungen werden vorrangig zur Tilgung bestehender Kreditverbindlichkeiten eingesetzt. Dadurch verbessert sich die Liquiditätslage des Betriebs und die Zinsbelastung kann nachhaltig reduziert werden.

Da in den o. g. Baugebieten nach Abschluss der ersten Bewerbungsrunde weiterhin verfügbare Grundstücke vorhanden sind, erfolgt die weitere Vergabe nach den geänderten Vergabekriterien. Diese ermöglichen nun auch die Berücksichtigung von Personen mit vorhandenem Wohneigentum sowie von Fremdnutzern und Investoren.

In den Neubaugebieten „Auf dem Bleck I“ und „Linnertstraße II“ lagen die Bewerberzahlen zwar deutlich über dem verfügbaren Grundstücksangebot, tatsächlich entschied sich jedoch nur ein vergleichsweiser geringer Anteil der Interessenten für einen Kauf oder eine verbindliche Reservierung. Im Neubaugebiet „Raiffeisenring“ in Buldern zeigte sich ein noch zurückhaltenderes Bild: Die Zahl der Bewerbungen lag unter dem Grundstücksangebot und bislang wurden nur wenige Grundstücke verkauft beziehungsweise verbindlich reserviert. Im Wohnbaugebiet „Kornkamp“ in Merfeld lag die Bewerberzahl zwar leicht über dem Grundstücksangebot, jedoch wurden auch hier bislang nur vereinzelt Grundstücke verbindlich reserviert.

Insgesamt ist festzustellen, dass weiterhin ein grundsätzliches Interesse an städtischen

Wohnbaugrundstücken besteht, sich dieses jedoch nicht in einer entsprechenden Anzahl abgeschlossener Grundstückskaufverträge widerspiegelt. Eine entsprechende Vergabestatistik der Wohnbaugrundstücke in den einzelnen Baugebieten ist der Anlage zu entnehmen.

Die Gründe für das zurückhaltende Verhalten vieler Bewerber sind vielfältig. In den ersten Wohnbaugebieten scheiterte der Grundstückserwerb teilweise an der Nichtzuteilung des Wunschgrundstücks, insbesondere bei den stark nachgefragten Einfamilienhausgrundstücken. Darüber hinaus stellen gestiegene Bau- und Finanzierungskosten eine zunehmende Hürde dar. Viele Interessenten sehen sich aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen gezwungen, ihre Bauabsichten zu verschieben oder sehen ganz von einer Realisierung ab. Auch die gesamtwirtschaftliche Lage – geprägt durch erhöhte Lebenshaltungskosten, konstant hohe Preise im Baugewerbe sowie eine insgesamt vorsichtigere Kreditvergabe – wirkt dämpfend auf die Investitionsbereitschaft potenzieller Erwerber. Teilweise sichern sich Interessenten zunächst ein Grundstück, prüfen parallel jedoch alternative Optionen und ziehen sich im weiteren Verlauf wieder aus dem Vergabeverfahren zurück. Exemplarisch wurde für das Baugebiet „Linnertstraße“ ausgewertet, aus welchen Gründen eine Ablehnung der Bewerbungen erfolgte. Die Auswertung ist als Anlage 4 dieser Vorlage beigefügt.

Alternative Vergabeformen wie das Erbbaurecht stoßen weiterhin auf nur sehr begrenztes Interesse. Zwar konnte im Baugebiet „Raiffeisenring“ ein entsprechender Vertrag abgeschlossen werden, darüber hinaus bestand jedoch keine weitere Nachfrage.

Die politischen Gremien haben daher beschlossen (Beschluss des Hauptausschusses vom 30.09.2025, Vorlagen-Nr. 148/2025/1), die Vergabekriterien für die zweite Bewerberrunde zu erweitern und Grundstücke fortlaufend nach Eingang der Bewerbungen zu vergeben. Diese Anpassungen sowie die Intensivierung des Marketings, insbesondere mit Blick auf das Münsterland und das Ruhrgebiet, haben die Vermarktung belebt und beschleunigt. Dennoch sind aktuell weiterhin in allen genannten Baugebieten freie Grundstücke verfügbar.

Darüber hinaus wurden Sondierungsgespräche zum Ankauf weiterer Gewerbeflächen aufgenommen, um die strategische Flächenreserve für zukünftige wirtschaftliche Entwicklungen zu sichern. Ergänzend hierzu fanden verwaltungsinterne Gespräche mit den beteiligten Fachabteilungen statt, um zu prüfen, welche Standorte sich gesamtwirtschaftlich am besten für eine zukünftige Entwicklung eignen.

7. Chancen

Trotz der insgesamt verhaltenen Marktdynamik bestehen weiterhin positive Perspektiven für die Entwicklung städtischer Baugebiete.

Die weiterhin hohe Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken in einzelnen Wohnbaugebieten deutet auf ein nach wie vor ausgeprägtes Marktinteresse hin. Dieses Nachfragepotenzial bietet Chancen für eine fortgesetzte Vermarktung, sollte jedoch im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben zur Flächeneffizienz sowie den langfristigen städtischen Entwicklungszielen berücksichtigt werden.

Durch eine verstärkte Öffentlichkeitsarbeit, gezielte Marketingmaßnahmen sowie eine vereinfachte und flexiblere Vergabepraxis ist es der Stadt Dülmen gelungen, neue Interessentengruppen zu erschließen und die Vermarktungsgeschwindigkeit zu erhöhen. Diese

Instrumente können auch künftig dazu beitragen, die Nachfrage zu stabilisieren und freie Grundstücke zeitnah zu vergeben.

Darüber hinaus bieten Förderprogramme des Bundes und der Länder, insbesondere im Bereich des sozialen Wohnungsbaus und für einkommensschwächere Haushalte, weiterhin Potenzial zur Belebung des Wohnungsmarktes. Die anhaltend hohe Nachfrage nach diesen Programmen – bei zugleich begrenzten Fördervolumina – verdeutlicht den bestehenden Bedarf. Eine Aufstockung der Fördermittel oder die Einführung zusätzlicher Anreizprogramme durch Bund und Land könnte daher einen wesentlichen Impuls für den Wohnungsbau und die Grundstücksnachfrage darstellen.

8. Risiken

Die Bauzinsen für Finanzierungen mit einer zehnjährigen Sollzinsbindung lagen im Berichtszeitraum weiterhin auf einem im historischen Vergleich hohen Niveau. Nach verfügbaren Statista-Daten bewegten sich die durchschnittlichen Bauzinsen in Deutschland im Dezember 2025 um etwa 3,6 % für 10-jährige Zinsbindungen. Diese Konditionen stellen für viele private Bauherren eine erheblich höhere finanzielle Belastung dar als in der historischen Niedrigzinsphase von 2015 – 2021 und wirken sich dämpfend auf die Bau- und Kaufbereitschaft aus.

Nach den aktuellsten amtlichen Daten stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland im IV. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um rund 3,2 %. Dies zeigt eine weiter anhaltende, wenn auch moderatere Kostensteigerung im Baugewerbe, insbesondere bei Ausbauarbeiten, deren Preise überdurchschnittlich zunahmen.

Diese gestiegenen Material- und Personalkosten halten die Gesamtbaukosten auf einem höheren Niveau, was die Investitionsbereitschaft im privaten Wohnungsbau zusätzlich belastet.

Die beschriebenen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen wirken sich direkt auf die Vermarktung städtischer Grundstücke aus. Insbesondere Doppelhausgrundstücke werden weiterhin nur zögerlich nachgefragt und alternative Kaufoptionen wie das Erbbaurecht finden weiterhin nur begrenzte Resonanz. In einzelnen Baugebieten – z. B. „Raiffeisenring“ – blieb die Zahl der Bewerbungen hinter dem Angebot zurück. In zukünftigen Gebieten kann sich dieser Trend fortsetzen.

Insgesamt deuten die zahlreichen Rücktritte von Kaufangeboten und die unter der Erwartung liegende Anzahl beurkundeter Grundstückskaufverträge auf eine angespannte Finanzierbarkeit im privaten Wohnungsbau hin. Zusammen mit der aktuellen Zinsentwicklung, geopolitischen Unsicherheiten und einer insgesamt unsicheren gesamtwirtschaftlichen Lage bleibt der Grundstücksmarkt von erheblichen Risiken geprägt.

Klimarelevanz:
Keine Auswirkungen

Die Betriebsleitung Gesehen

gez.	gez.	gez.
Schmude 1. Betriebsleiter	Hommer Betriebsleiter	Hövekamp Bürgermeister

Anlagen:
Anlage 1: Bewerberstatistik freie Vergabe
Anlage 2: Bewerberstatistik „Kornkamp_EFH“
Anlage 3: Bewerberstatistik „Kornkamp_DHH“
Anlage 4: Ablehnungsgründe „Linnertstraße“