

SCHÜLLERMANN

SWS Schüllermann und Partner AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Eigenbetrieb Stadtentwicklung Raunheim

Bericht
über die Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2017 und des
Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2017

Inhaltsverzeichnis

A. Prüfungsauftrag	1
B. Grundsätzliche Feststellungen	3
Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter	3
C. Analyse und Erläuterung des Jahresabschlusses	4
I. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)	4
II. Vermögenslage (Bilanz)	5
III. Finanzlage	9
D. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	10
E. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	13
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	13
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	13
2. Jahresabschluss	13
3. Lagebericht	14
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	15
1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	15
2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen	15
3. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	15
F. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrages	16
I. Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG	16
II. Feststellungen zur Einführung eines Risikofrüherkennungssystems	16
III. Wirtschaftsplan	17
G. Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes und Schlussbemerkungen	18

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Bilanz zum 31. Dezember 2017
- Anlage 2: Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2017
- Anlage 3: Anhang für das Geschäftsjahr 2017
- Anlage 4: Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2017
- Anlage 5: Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- Anlage 6: Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse
- Anlage 7: Entwicklung der Darlehen in 2017
- Anlage 8: Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

1013/18
RAE/Tit/Som
1081776

Hinweis: Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen und bei Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben usw.) auftreten.

A. Prüfungsauftrag

Der Betriebsleiter des Eigenbetrieb Stadtentwicklung, Raunheim, erteilte uns den Auftrag, den Jahresabschluss des

Eigenbetrieb Stadtentwicklung, Raunheim

für das Geschäftsjahr 2017 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht zu prüfen.

Dem Prüfungsauftrag vom 18. Juni 2018 lag der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 8. März 2018 zugrunde, mit welchem wir zum Abschlussprüfer gewählt wurden (§ 318 Abs. 1 Satz 1 HGB). Wir haben den Auftrag mit Schreiben vom 3. Juli 2018 angenommen.

Der Eigenbetrieb unterliegt nach § 27 Abs. 2 EigBGes der Prüfungspflicht gemäß §§ 316 ff. HGB. Bei unserer Prüfung waren auftragsgemäß auch die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG zu beachten. Zum Bericht über die Geschäftsführungsprüfung verweisen wir auf Abschnitt F. und Anlage 8.

Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Über Art und Umfang sowie über das Ergebnis unserer Prüfung erstatten wir den nachfolgenden Bericht, der in Übereinstimmung mit den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450) erstellt wurde.

Der Bericht enthält in Abschnitt B. vorweg unsere Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter.

Die Prüfungsdurchführung und die Prüfungsergebnisse sind in den Abschnitten C., D. und E. im Einzelnen dargestellt. Die Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrages haben wir in Abschnitt F. dargestellt. Der aufgrund der Prüfung erteilte uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wird in Abschnitt G. wiedergegeben.

Über Gegenstand, Art und Umfang der von uns gemäß §§ 316 ff. HGB i. V. m. § 27 Abs. 2 EigBGes durchgeführten Prüfung berichten wir im Einzelnen in Abschnitt D.

Unserem Bericht haben wir den geprüften Jahresabschluss, bestehend aus der Bilanz (Anlage 1), der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) und dem Anhang (Anlage 3), sowie den geprüften Lagebericht (Anlage 4) beigefügt.

Die rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir in Anlage 6 tabellarisch dargestellt. Die Entwicklung der Darlehen ergibt sich aus Anlage 7. Der Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG ist als Anlage 8 beigefügt.

Für die Durchführung des Auftrages und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, liegen die vereinbarten und diesem Bericht als Anlage beigefügten "Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften" in der Fassung vom 1. Januar 2017 zugrunde.

B. Grundsätzliche Feststellungen

Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter

Die Betriebsleitung des Eigenbetriebes hat im Lagebericht (Anlage 4) und im Jahresabschluss (Anlagen 1 bis 3) die wirtschaftliche Lage des Eigenbetriebes beurteilt.

Gemäß § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB nehmen wir als Abschlussprüfer mit den folgenden Ausführungen vorweg zur Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter im Lagebericht und im Jahresabschluss Stellung. Dabei gehen wir insbesondere auf die Beurteilung des Fortbestandes und der zukünftigen Entwicklung des Eigenbetriebes unter Berücksichtigung des Lageberichtes ein. Unsere Stellungnahme geben wir aufgrund unserer eigenen Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Eigenbetriebes, die wir im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes gewonnen haben, ab.

Die Betriebsleitung hat folgende Kernaussagen getroffen:

- Der Eigenbetrieb schließt das Berichtsjahr mit einem Gewinn von TEUR 1.138.
- Die Vermögenslage ist ausgeglichen und die Liquidität durch vorhandene Gelder und Kreditaufnahmen gesichert.
- Der Verkauf von Wohnbaugrundstücken ist abgeschlossen. Die Verkäufe der gewerblichen Grundstücke liegen derzeit über Plan.
- Risiken der voraussichtlichen Entwicklung bestehen im Wesentlichen in einem zeitlich verzögerten Verkauf der erschlossenen Grundstücke und damit ggf. höheren Zinsaufwendungen.

Die vorstehend angeführten Hervorhebungen werden in Abschnitt C. durch analysierende Darstellungen wesentlicher Aspekte der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergänzt.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist die Beurteilung der Lage des Eigenbetriebes einschließlich der dargestellten Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung plausibel und folgerichtig abgeleitet. Die Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter ist dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend.

C. Analyse und Erläuterung des Jahresabschlusses

I. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)

Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Jahresgewinn von TEUR 1.138 ab. In der nachfolgenden Übersicht sind die Zahlen der Gewinn- und Verlustrechnung 2017 im Vergleich zum Vorjahr sowie die Veränderungen dargestellt:

	2017	2016	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	7.772	8.037	-265
Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	2.600	-783	3.383
Sonstige betriebliche Erträge	587	566	21
Betriebsleistung	10.959	7.820	3.139
Materialaufwand	2.980	0	2.980
Abschreibungen	1.767	1.201	566
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.898	2.473	1.425
Sonstige Steuern	16	23	-7
Betriebsaufwand	8.661	3.697	4.964
Betriebsergebnis	2.298	4.123	-1.825
Zinserträge	0	0	0
Zinsaufwendungen	1.160	1.357	-197
Finanzergebnis	-1.160	-1.357	197
Jahresergebnis	1.138	2.766	-1.628

Die **Umsatzerlöse** betreffen:

	2017	2016	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Erlöse aus Grundstücksverkäufen	5.149	5.073	76
Mieten und Mietnebenkosten	2.616	2.477	139
Übrige	7	487	-480
	7.772	8.037	-265

Die Mieterträge betreffen im Wesentlichen Erlöse aus Vermietung und Verpachtung auf dem Resort-Ihm-Gelände und die Vermietung von Verkehrsinfrastruktur sowie das Stadtzentrum und das Rathaus.

Die übrigen Umsatzerlöse betreffen im Wesentlichen Erlöse aus Verrechnungen mit den Stadtwerken Raunheim.

Durch den Erwerb von neuen Grundstücken sind der **Materialaufwand** sowie die Vorräte im Vergleich zum Vorjahr angestiegen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 3.898 setzen sich wie folgt zusammen:

	2017	2016	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Gebäudeunterhaltung	163	274	-111
Rechts- und Beratungskosten	362	325	37
Öffentlichkeitsarbeit/Werbung	350	433	-83
Provision	314	232	82
Aufwendungen interne Leistungsverrechnung	405	328	77
Kosten für Grundstückstausch	4	121	-117
Reparatur/Instandhaltung	308	692	-384
Modernisierung S-Bahnsteiganlage Raunheim	1.198	0	1.198
Übrige	794	68	726
	3.898	2.473	1.425

Die **Zinsaufwendungen** betreffen im Wesentlichen Darlehenszinsen (vgl. Anlage 7).

Im Berichtsjahr wird insgesamt ein **Jahresgewinn** von TEUR 1.138 (Vorjahr Jahresgewinn TEUR 2.766) ausgewiesen.

II. Vermögenslage (Bilanz)

In der folgenden Bilanzübersicht sind die Posten zum 31. Dezember 2017 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember 2016 gegenübergestellt (vgl. Anlage 1).

Zur Darstellung der Vermögensstruktur werden die Bilanzposten der Aktivseite dem langfristig (Fälligkeit größer als ein Jahr) bzw. dem mittel- und kurzfristig gebundenen Vermögen zugeordnet.

Zur Darstellung der Kapitalstruktur werden die Bilanzposten der Passivseite dem Eigen- bzw. Fremdkapital zugeordnet, wobei innerhalb des Fremdkapitals eine Zuordnung nach langfristiger (Fälligkeit größer als ein Jahr) bzw. mittel- und kurzfristiger Verfügbarkeit erfolgt.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur sowie deren Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben sich aus der folgenden Zusammenstellung der Bilanzzahlen in TEUR für die beiden Abschlussstichtage 31. Dezember 2017 und 31. Dezember 2016:

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Aktivseite					
Immaterielle Vermögensgegenstände	14	0,0	0	0,0	14
Sachanlagen	72.378	86,2	68.809	85,3	3.569
Langfristige Aktiva	72.392	86,2	68.809	85,3	3.583
Vorräte	4.114	4,9	2.698	3,4	1.416
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	678	0,8	505	0,6	173
Forderungen gegen verbundene Unternehmen/Stadt	1.065	1,3	3.457	4,3	-2.392
Sonstige Vermögensgegenstände	37	0,0	76	0,1	-39
Flüssige Mittel	5.641	6,8	5.081	6,3	560
Kurzfristige Aktiva	11.535	13,8	11.817	14,7	-282
Summe Aktivseite	83.927	100,0	80.626	100,0	3.301
Passivseite					
Eigenkapital	6.155	7,3	5.017	6,2	1.138
Sonderposten	14.214	16,9	13.096	16,2	1.119
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.000	72,7	61.000	75,7	0
Langfristige Passiva	81.369	96,9	79.113	98,1	2.256
Rückstellungen	1.046	1,2	310	0,4	736
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	405	0,5	545	0,7	-140
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen/Stadt	1.077	1,3	611	0,7	466
Sonstige Verbindlichkeiten	30	0,1	47	0,1	-17
Kurzfristige Passiva	2.558	3,1	1.513	1,9	1.045
Summe Passivseite	83.927	100,0	80.626	100,0	3.301

Das **Anlagevermögen** entwickelte sich im Berichtsjahr wie folgt:

	TEUR
Stand 31. Dezember 2016	68.809
Anlagenzugänge 2017	5.350
Anlagenabgänge 2017	0
Abschreibungen 2017	1.767
Stand 31. Dezember 2017	<u>72.392</u>

Die Finanzierung der Anlagenzugänge erfolgte im Wesentlichen mit Darlehen.

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anhang (Anlage 3) dargestellt.

Die **Vorräte** betreffen den Bestand an noch nicht verkauften Grundstücken des Erschließungsgebietes "Resart-Ihm Gelände" sowie weitere zum Verkauf bestimmte Grundstücke im Stadtgebiet der Stadt Raunheim, die die Stadt mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2009 in den Eigenbetrieb eingelegt hat.

Die Vorräte sind durch eine Bestandsliste der zum 31. Dezember 2017 noch nicht verkauften Grundstücke nachgewiesen.

Der Bestand des Vorratsvermögens zum 31. Dezember 2017 betrifft die folgenden zum Verkauf bestimmten Objekte:

	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
Gebäude Resart-Ihm	0,00	380.324,05
Karl-Liebknecht-Straße	1.072.309,77	1.072.309,77
Erbbaugrundstücke	62.094,00	62.093,00
Vermögen aus geplantem Verkauf an die Netzwerk Untermain GmbH	0,00	1.183.537,85
Resart-Ihm-Gelände	2.980.280,39	2,00
	<u>4.114.684,16</u>	<u>2.698.266,67</u>

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** sind stichtagsbedingt um TEUR 173 auf TEUR 678 gestiegen.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen/Stadt** betreffen den laufenden Verrechnungsverkehr sowie an die Stadt gezahlte Zuschüsse, welche jedoch dem Eigenbetrieb zuzuordnen sind.

Die **flüssigen Mittel** betreffen ein Kontokorrentguthaben bei der Kreissparkasse Groß-Gerau.

Das **Eigenkapital** entwickelte sich wie folgt:

	TEUR
Stand 31. Dezember 2016	<u>5.017</u>
Jahresgewinn 2017	1.138
Zuführung Rücklage	0
Stand 31. Dezember 2017	<u><u>6.155</u></u>

Zum Bilanzstichtag setzt sich das Eigenkapital im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Stammkapital	26	26	0
Rücklagen	2.701	2.701	0
Gewinn/Verlust	3.428	2.290	1.138
	<u>6.155</u>	<u>5.017</u>	<u>1.138</u>

Der Gewinn ergibt sich wie folgt:

	TEUR
Gewinnvortrag	<u>2.290</u>
Jahresgewinn 2017	1.138
	<u><u>3.428</u></u>

Der **Sonderposten** betrifft im Wesentlichen den Eingang von Fördermitteln des Landes Hessen im Rahmen des Förderprogramms "Soziale Stadt" von TEUR 2.475 für den Neubau des Rathauses, den Zuschuss für den Anschluss Ost von TEUR 9.696 sowie einen Zuschuss des Landes Hessen und des Kreises Groß-Gerau für Kindertageseinrichtungen in Höhe von TEUR 750. Der Posten wird nach Abschluss der Baumaßnahmen entsprechend der Nutzungsdauer der bezuschussten Maßnahmen aufgelöst.

Die **langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** betreffen sechs Schuldscheindarlehen bei der Kreissparkasse Groß-Gerau und jeweils ein Darlehen bei der WL-Bank, HypoVereinsbank und DGHyp. Es wurden im Berichtsjahr keine neuen Darlehen aufgenommen.

Bezüglich der Entwicklung, der Konditionen und der Rückzahlungstermine verweisen wir auf die Anlage 7 zu diesem Bericht.

Die **Rückstellungen** in Höhe von TEUR 1.046 betreffen insbesondere die Prüfungs- und Erstellungskosten des Jahresabschlusses 2017 (TEUR 34), Grünanlagen (TEUR 120), die Modernisierung der Bahnsteiganlage am S-Bahnhof Raunheim (TEUR 672) sowie Kosten der Aufbewahrung (TEUR 2). Der Anstieg im Bereich der Rückstellungen resultiert insbesondere aus der Modernisierung der Bahnsteiganlagen am S-Bahnhof Raunheim.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** sind durch eine Saldenliste zum Bilanzstichtag nachgewiesen. Zum Prüfungszeitpunkt waren diese im Wesentlichen bezahlt.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen/Stadt** betreffen im Wesentlichen Verrechnungen mit der Stadt sowie Verbindlichkeiten gegenüber den Stadtwerken aus geleisteten Erschließungsarbeiten.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** betreffen insbesondere die Umsatzsteuer (TEUR 10).

III. Finanzlage

Der Eigenbetrieb verfügte zum Bilanzstichtag über liquide Mittel in Höhe von TEUR 5.641; dies entspricht 7,3 % der Bilanzsumme.

Zu weiteren Erläuterungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage verweisen wir auf die Ausführungen im Anhang (Anlage 3) und im Lagebericht (Anlage 4).

D. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

Gegenstand unserer Prüfung waren die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 (Anlagen 1 bis 3) und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 (Anlage 4) sowie die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zur Rechnungslegung und der sie ergänzenden Bestimmungen der Betriebsatzung.

Ferner prüften wir die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung in entsprechender Anwendung des § 53 HGrG (vgl. hierzu Abschnitt F.).

Den Lagebericht haben wir auch daraufhin geprüft, ob er mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen im Einklang steht, den gesetzlichen Vorschriften entspricht und insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes vermittelt. Dabei haben wir auch geprüft, ob die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind. Die Prüfung des Lageberichtes hat sich auch darauf erstreckt, ob die gesetzlichen Vorschriften zur Aufstellung des Lageberichtes beachtet worden sind.

Eine Überprüfung von Art und Angemessenheit des Versicherungsschutzes, insbesondere, ob alle Wagnisse berücksichtigt und ausreichend versichert sind, war nicht Gegenstand unseres Prüfungsauftrages.

Die Betriebsleitung des Eigenbetriebes ist für die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht sowie die uns gemachten Angaben verantwortlich. Unsere Aufgabe ist es, die von der Betriebsleitung vorgelegten Unterlagen und die gemachten Angaben im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Unsere Prüfung hat sich gemäß § 317 Abs. 4a HGB nicht darauf zu erstrecken, ob der Fortbestand des geprüften Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann.

Die Prüfungsarbeiten haben wir in der Zeit von Juli bis November 2018 in der Stadtverwaltung Raunheim und in unseren Büroräumen in Dreieich-Sprendlingen durchgeführt. Anschließend erfolgte die Fertigstellung des Prüfungsberichtes.

Einzelheiten über die Durchführung der Prüfung haben wir nach Art, Umfang und Ergebnis in unseren Arbeitspapieren dokumentiert.

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 21. November 2017 versehene Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2016. Der Vorjahresabschluss ist durch die Stadtverordnetenversammlung am 1. Februar 2018 festgestellt worden.

Als Prüfungsunterlagen dienten uns die Buchhaltungsunterlagen, die Belege, Bestätigungen der Kreditinstitute sowie das Akten- und Schriftgut des Eigenbetriebes.

Alle von uns erbetenen Auskünfte, Aufklärungen und Nachweise sind uns von der Betriebsleitung und den zur Auskunft benannten Mitarbeitern bereitwillig erbracht worden.

Ergänzend hierzu hat uns die Betriebsleitung in der berufsüblichen Vollständigkeitserklärung schriftlich bestätigt, dass in der Buchführung und in dem zu prüfenden Jahresabschluss alle bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten, alle erforderlichen Angaben gemacht und uns alle bestehenden Haftungsverhältnisse bekannt gegeben worden sind.

In der Erklärung wird auch versichert, dass der Lagebericht hinsichtlich erwarteter Entwicklungen alle für die Beurteilung der Lage des Eigenbetriebes wesentlichen Gesichtspunkte sowie die nach § 289 HGB erforderlichen Angaben enthält. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich nach dieser Erklärung nicht ergeben und sind uns bei unserer Prüfung nicht bekannt geworden.

Bei der Durchführung unserer Jahresabschlussprüfung haben wir gemäß § 27 Abs. 2 EigBGes die für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches (§§ 316 ff. HGB) und die vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung beachtet. Danach haben wir unsere Prüfung problemorientiert – jedoch ohne spezielle Ausrichtung auf eine Unterschlagungsprüfung – so angelegt, dass wir Unregelmäßigkeiten und Verstöße gegen die gesetzlichen Vorschriften, die sich auf die Darstellung des den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes wesentlich auswirken, hätten erkennen müssen.

Der Prüfung lag eine Planung der Prüfungsschwerpunkte unter Berücksichtigung unserer vorläufigen Lageeinschätzung des Eigenbetriebes und eine Einschätzung der Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems (IKS) zugrunde (risikoorientierter Prüfungsansatz). Die Einschätzung basierte insbesondere auf Erkenntnissen über die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Branchenrisiken, Unternehmensstrategie und die daraus resultierenden Geschäftsrisiken sind aus der Prüfung des Vorjahresabschlusses, aus Gesprächen mit der Betriebsleitung und Mitarbeitern des Eigenbetriebes bekannt.

Insbesondere aus den im Rahmen der Prüfungsplanung festgestellten bedeutsamen Geschäftsprozessen ergaben sich folgende Prüfungsschwerpunkte:

- Umsatzrealisierung
- Anlagevermögen
- Vorräte

Ausgehend von einer vorläufigen Beurteilung des IKS haben wir bei der Festlegung der weiteren Prüfungshandlungen die Grundsätze der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit beachtet. Sowohl die analytischen Prüfungshandlungen als auch die Einzelfallprüfungen wurden daher nach Art und Umfang unter Berücksichtigung der Bedeutung der Prüfungsgebiete und der Organisation des Rechnungswesens in ausgewählten Stichproben durchgeführt. Die Stichproben wurden so ausgewählt, dass sie der wirtschaftlichen Bedeutung der einzelnen Posten des Jahresabschlusses Rechnung tragen und es ermöglichen, die Einhaltung der gesetzlichen Rechnungslegungsvorschriften ausreichend zu prüfen.

Art, Umfang und Ergebnis der im Einzelnen durchgeführten Prüfungshandlungen sind in unseren Arbeitspapieren festgehalten (IDW PS 460).

E. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Die Bücher des Eigenbetriebes werden nach den Regeln der kaufmännischen doppelten Buchführung geführt. Die Geschäftsvorfälle werden von dem Wirtschaftsprüfer und Steuerberater Herrn Dr. Kai Uwe Schroeder, Heidelberg, unter Verwendung von Software der Firma DATEV erfasst.

Das von dem Eigenbetrieb eingerichtete rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem (IKS) sieht dem Geschäftszweck und -umfang angemessene Regelungen zur Organisation und Kontrolle der Arbeitsabläufe vor.

Die Organisation der Buchführung und das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem ermöglichen die vollständige, richtige, zeitgerechte und geordnete Erfassung und Buchung der Geschäftsvorfälle. Der Kontenplan ist ausreichend gegliedert; das Belegwesen ist klar und übersichtlich geordnet. Die Bücher wurden zutreffend mit den Zahlen der von uns geprüften Vorjahresbilanz eröffnet und insgesamt während des gesamten Geschäftsjahres ordnungsgemäß geführt.

Die Informationen, die aus den weiteren geprüften Unterlagen entnommen wurden, führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen (einschließlich Belegwesen, internes Kontrollsystem, Kostenrechnung und Planungsrechnungen) nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung entsprechen. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

2. Jahresabschluss

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 wurde nach den Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes in Verbindung mit den handelsrechtlich geltenden Vorschriften für große Kapitalgesellschaften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung aufgestellt.

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Die Gliederung erfolgt nach den Formblattvorgaben des Hessischen Eigenbetriebsgesetzes.

Die Bewertung entspricht den Vorschriften des Dritten Buches des HGB für große Kapitalgesellschaften, soweit sich aus dem EigBGes nichts anderes ergibt.

Soweit in der Bilanz oder in der Gewinn- und Verlustrechnung Darstellungswahlrechte bestehen, erfolgen die entsprechenden Angaben weitgehend im Anhang.

In dem von dem Eigenbetrieb aufgestellten Anhang (Anlage 3) sind die auf die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ausreichend erläutert. Alle gesetzlich geforderten Einzelangaben sowie die wahlweise in den Anhang übernommenen Angaben zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung sind vollständig und zutreffend dargestellt.

Der Jahresabschluss entspricht damit nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

3. Lagebericht

Die Prüfung des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2017 (Anlage 4) hat ergeben, dass der Lagebericht mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen im Einklang steht, den gesetzlichen Vorschriften entspricht und dass er insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes vermittelt.

Ferner hat die Prüfung ergeben, dass die wesentlichen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend im Lagebericht dargestellt und die Angaben nach § 289 Abs. 2 HGB und den ergänzenden Vorschriften des § 26 EigBGes vollständig und zutreffend sind.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Lagebericht alle vorgeschriebenen Angaben enthält und damit den gesetzlichen Vorschriften entspricht.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Unsere Prüfung hat ergeben, dass der Jahresabschluss in seiner Gesamtaussage – wie sie sich aus dem Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang ergibt –, unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes vermittelt (§ 264 Abs. 2 HGB).

Im Übrigen verweisen wir hierzu auch auf die analysierende Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Abschnitt C. I. bis III.

2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden grundsätzlich unverändert zum Vorjahr angewendet.

Im Übrigen verweisen wir hierzu auf die Ausführungen im Anhang (Anlage 3).

3. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen

Berichtspflichtige Tatsachen aus sachverhaltsgestaltenden Maßnahmen mit wesentlichen Auswirkungen auf die Gesamtaussage des Jahresabschlusses lagen nach dem Ergebnis unserer Prüfungshandlungen im Prüfungszeitraum nicht vor.

F. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrages

Das Ergebnis der erweiterten Prüfung wird von uns nicht in den Bestätigungsvermerk aufgenommen, da sich hieraus keine wesentlichen Auswirkungen ergeben, die die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung, des Jahresabschlusses und des Lageberichtes in Frage stellen.

I. Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG

Gemäß § 27 Abs. 2 EigBGes erstreckt sich die Abschlussprüfung auch auf die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung.

Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG und den hierzu vom IDW nach Abstimmung mit dem Bundesministerium der Finanzen, dem Bundesrechnungshof und den Landesrechnungshöfen veröffentlichten IDW PS 720 "Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG" beachtet.

Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d. h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen der Satzung, geführt worden sind.

II. Feststellungen zur Einführung eines Risikofrüherkennungssystems

Alle erforderlichen Feststellungen haben wir in diesem Bericht und in der Anlage 8 dargestellt. Über diese Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

Als Abschlussprüfer haben wir im Rahmen der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nach § 53 HGrG auch darüber zu berichten, ob die Betriebsleitung ein Risikofrüherkennungssystem eingerichtet hat und ob dieses geeignet ist, seine Aufgaben zu erfüllen.

Nach IDW PS 720 ist die Prüfung des Risikofrüherkennungssystems rechtsformunabhängig als Bestandteil einer nach § 53 HGrG durchzuführenden Geschäftsführungsprüfung anzusehen.

Ein Risikofrüherkennungssystem i. S. d. § 91 Abs. 2 AktG hat sicherzustellen, dass diejenigen Risiken, die den Fortbestand der Einrichtung gefährden können, früh erkannt werden. Es muss deshalb geeignet sein, den Eintritt und die Erhöhung derartiger Risiken rechtzeitig anzuzeigen und den Entscheidungsträgern mitzuteilen. Es muss ferner sicherstellen, dass eine Gesamtbeurteilung solcher Risiken, die im Zusammenwirken bestandsgefährdend werden können, erfolgt.

Der Eigenbetrieb verfügt über kein geschlossenes Risikofrüherkennungssystem.

III. Wirtschaftsplan

Gemäß § 15 EigBGes erstellte die Betriebsleitung für 2017 einen Wirtschaftsplan, bestehend aus Erfolgs-, Vermögens- und Finanzplan. Die Zahlen des Rechnungsergebnisses wurden zeitnah mit den Planwerten verglichen, um Abweichungen festzustellen.

G. Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes und Schlussbemerkungen

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 (Anlagen 1 bis 3) und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 (Anlage 4) des Eigenbetrieb Stadtentwicklung, Raunheim, unter dem Datum vom 12. November 2018 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

"Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Eigenbetrieb Stadtentwicklung, Raunheim, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung liegen in der Verantwortung der Betriebsleitung des Eigenbetriebes. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 27 Abs. 2 EigBGes i. V. mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Eigenbetriebes sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Betriebsleitung des Eigenbetriebes sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerkes außerhalb dieses Prüfungsberichtes bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichtes in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Dreieich, 12. November 2018

Schüllermann und Partner AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dipl.-Volksw. Rainer Reuhl
Wirtschaftsprüfer

Dipl.-Kfm. Sascha Gönninger
Wirtschaftsprüfer

Eigenbetrieb Stadtentwicklung Raasbalm, Raasbalm
Bilanz zum 31. Dezember 2017

Anlage 1

AKTIVA

PASSIVA

	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR		31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		14.319,00	I. Stammkapital	25.564,59	25.564,59
II. Sachanlagen			II. Rücklagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	18.225.245,84	18.316.256,84	1. Allgemeine Rücklage	2.701.440,00	2.701.440,00
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte o. Bauten	46.863.049,31	45.706.132,60	III. Gewinn/Verlust		
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	132.358,00	67.358,00	1. Gewinn-/Verlustvortrag	2.290.391,32	-476.021,37
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	7.157.454,95	4.717.721,44	2. Jahresgewinn	1.137.714,31	2.769.412,69
	<u>72.378.108,11</u>	<u>88.809.468,88</u>		<u>3.428.105,63</u>	<u>2.293.391,32</u>
	.....72.392.427,11	.....88.809.468,88	B. Sonderposten	.....6.155.110,22	.....5.017.395,91
B. Umlaufvermögen				14.214.420,46	13.095.823,16
I. Vorräte	4.114.664,16	2.699.266,67	C. Rückstellungen		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			1. Sonstige Rückstellungen	1.045.874,00	309.500,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	677.770,19	505.371,61		.....1.045.874,00	.....309.500,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen/Stadt	1.065.050,79	3.456.455,41	D. Verbindlichkeiten		
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>38.688,92</u>	<u>75.394,49</u>	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.000.000,00	61.000.000,00
	1.779.507,96	4.037.211,51	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 405.339,12 (Vorjahr EUR 545.629,32)	405.339,12	545.629,32
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	<u>5.649.790,37</u>	<u>5.081.380,83</u>	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen/Stadt davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 1.077.104,79 (Vorjahr EUR 610.637,30)	1.077.104,79	610.637,30
	.....11.534.952,49	.....11.816.658,61	4. Sonstige Verbindlichkeiten davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 29.561,01 (Vorjahr EUR 47.292,00) davon aus Steuern EUR 9.603,72 (Vorjahr EUR 30.559,90)	29.561,01	47.292,00
	<u>83.927.409,60</u>	<u>80.626.327,69</u>		.....82.512.004,92	.....82.203.608,62
				<u>83.927.409,60</u>	<u>80.626.327,69</u>

Eigenbetrieb Stadtentwicklung Raunheim, Raunheim
Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr 2017

	2017 EUR	2016 EUR
1. Umsatzerlöse	7.772.107,75	8.037.487,39
2. Erhöhung/Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	2.599.955,34	-782.672,70
3. Sonstige betriebliche Erträge	<u>587.441,94</u>	<u>565.811,22</u>
	10.959.505,03	7.820.625,91
4. Materialaufwand	-2.980.279,39	0,00
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	<u>-1.767.935,89</u>	<u>-1.201.318,11</u>
	-1.767.935,89	-1.201.318,11
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-3.898.311,38</u>	<u>-2.473.311,38</u>
	2.312.978,37	4.145.996,42
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-1.159.685,99</u>	<u>-1.356.821,85</u>
	-1.159.685,99	-1.356.821,85
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>1.153.292,38</u>	<u>2.789.174,57</u>
9. Sonstige Steuern	<u>-15.578,07</u>	<u>-22.761,88</u>
10. Jahresgewinn/-verlust	<u>1.137.714,31</u>	<u>2.766.412,69</u>
 Verwendung des Jahresgewinnes		
a. zur Abführung an den Haushalt der Gemeinde	0,00	1.600.000,00
b. auf neue Rechnung vorzutragen	1.137.714,31	1.166.412,69

**Eigenbetrieb Stadtentwicklung, Raunheim
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017**

Anhang für das Geschäftsjahr 2017

A. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Eigenbetrieb hat seinen Sitz in Raunheim.

Auf den Jahresabschluss des Eigenbetriebes Stadtentwicklung, Raunheim, zum 31. Dezember 2017 wurden gemäß § 22 EigBGes die Vorschriften zur Rechnungslegung und Prüfung für große Kapitalgesellschaften angewandt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach den Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes in Verbindung mit den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) vorgenommen.

Der vorliegende Jahresabschluss ist grundsätzlich unter Beibehaltung der für den Vorjahresabschluss angewandten Gliederungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt, soweit nicht neue Erkenntnisse eine abweichende Bewertungserfordernis bzw. sich durch den Ansatz der neuen HGB-Vorschriften nach BilRUG ergaben.

Im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 ist das **Anlagevermögen** zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die Abschreibungen wurden nach Maßgabe der steuerlich zulässigen Sätze linear vorgenommen. Bei Zugängen auf bewegliche Wirtschaftsgüter des Sachanlagevermögens wurde im Anschaffungsjahr der zeitanteilige Abschreibungssatz angewandt.

Die **Vorräte** sind mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind grundsätzlich mit dem Nominalwert angesetzt.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle bis zum Abschlussstichtag entstandenen und bis zum Tag der Bilanzaufstellung erkennbaren Risiken. Der Ansatz erfolgte in Höhe des voraussichtlichen Erfüllungsbetrages.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag bilanziert.

B. Erläuterungen zum Jahresabschluss

1. Erläuterungen zur Bilanz

Der Bestand der **Vorräte** beläuft sich zum 31. Dezember 2017 auf TEUR 4.114 (Vorjahr TEUR 2.698). Der Ausweis betrifft erschlossene und teilerschlossene Grundstücke mit und ohne Gebäude. In 2017 wurden Grundstücke aus dem Vorratsvermögen veräußert.

Die Restlaufzeit sämtlicher **Forderungen und sonstiger Vermögensgegenstände** beträgt ausschließlich bis zu einem Jahr.

Das **Eigenkapital** entwickelte sich im Berichtsjahr wie folgt:

	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
I. Stammkapital	25.564,59	25.564,59
II. Rücklagen	2.701.440,00	2.701.440,00
III. Gewinn/Verlust		
Verlust/Gewinn des Vorjahres	2.290.391,32	-476.021,37
Jahresgewinn/-verlust	1.137.714,31	2.766.412,69
	3.428.105,63	2.290.391,32
	6.155.110,22	5.017.395,91

Der **Sonderposten** betrifft im Wesentlichen Fördermittel des Landes Hessen. Der Posten wird nach Abschluss der bezuschussten Baumaßnahme entsprechend der Nutzungsdauer der Maßnahme aufgelöst.

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen insbesondere die Prüfungs- und Erstellungskosten für den Jahresabschluss 2017, ausstehende Rechnungen sowie ausstehende Verpflichtungen aus den Modernisierungsarbeiten an der S-Bahnsteiganlage Raunheim.

Die Fristigkeit der **Verbindlichkeiten** und die sonstigen Angaben hierzu sind aus nachstehender Übersicht zu entnehmen:

Bezeichnung der Verbindlichkeitspositionen	Gesamt	davon mit einer Restlaufzeit			davon gesichert durch Pfandrechte o. ä. Rechte
		bis zu einem Jahr	von einem Jahr bis zu fünf Jahren	von mehr als fünf Jahren	
		EUR	EUR	EUR	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.000.000,00	0,00	41.221.000,00	19.779.000,00	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	405.339,12	405.339,12	0,00	0,00	0,00
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen/Stadt	1.077.104,79	1.077.104,79	0,00	0,00	0,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten	29.561,01	29.561,01	0,00	0,00	0,00
	62.512.004,92	1.512.004,92	41.221.000,00	19.779.000,00	0,00

2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** setzen sich wie folgt zusammen:

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Erlöse aus Grundstücksverkäufen	5.149	5.073
Mieten und Mietnebenkosten	2.616	2.477
Übrige	7	487
	7.772	8.037

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 3.898 betreffen Aufwendungen für Gebäudeunterhaltung und -betrieb (TEUR 163), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 362), Öffentlichkeitsarbeit und Werbung (TEUR 350), interne Leistungsverrechnung (TEUR 405), Provisionen (TEUR 314), Reparatur/Instandhaltung (TEUR 308), Kosten für Grundstückstausch

(TEUR 4), Modernisierung S-Bahnsteiganlage Raunheim (TEUR 1.198) sowie übrige Aufwendungen (TEUR 268).

Das **Finanzergebnis** ergibt sich wie folgt:

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Zinserträge	0	0
Zinsaufwendungen	-----	-----
Zinsen für Darlehen bei Kreditinstituten	1.160	1.357
	-----	-----
	1.160	1.357
	-----	-----
	-1.160	-1.357
	-----	-----

C. Sonstige Angaben

Betriebsleiter war im Geschäftsjahr 2017:

Herr Dipl.-Ing. Jan Georg Laubscheer

Gemäß § 286 Absatz 4 HGB erfolgt eine Darstellung der **Bezüge** des Betriebsleiters nicht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus bestehenden Leasingverträgen bestanden zum Abschlussstichtag nicht.

Das von dem Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Honorar gemäß § 285 Nr. 17 HGB beträgt für:

	TEUR
a) die Abschlussprüfungsleistungen	7
b) andere Bestätigungsleistungen	0
c) Steuerberatungsleistungen	0
d) sonstige Leistungen	8
Gesamthonorar brutto	----- 15

Der **Betriebskommission** gehörten in 2017 an:

Herr Thomas Jühe	Bürgermeister (Vorsitzender)
Frau Dorothee Herberich	1. Stadträtin
Herr Adrianus van Loon	Stadtrat
Frau Heike Blaum	Stadtverordnetenvorsteherin
Frau Sabine Frost	Stadtverordnete
Herr Mohammed Ghazi	Stadtverordneter
Herr Michael Gluch	Stadtverordneter
Herr Muhittin Salur	Stadtverordneter
Herr Stefan Teppich	Stadtverordneter
Herr Wolfgang Becker	Stadtverordneter
Herr Ronald Schalle	Stadtverordneter
Herr Hans-Joachim Hartmann	Stadtverordneter
Herr Amri Massi	
Herr Sven Tuncay	
Frau Julia Seidel	
Herr Gerhard Thallmayer	
Herr Carsten Röhl	Personalrat
Herr Horst Bleidner	Personalrat

Die Mitglieder der Betriebskommission erhielten für ihre Tätigkeit keine Vergütungen, die über Aufwandsentschädigungen hinausgehen (Sitzungsgelder, Auslagenersatz). Im Jahr 2017 wurden der Stadt keine Sitzungsgelder durch den Eigenbetrieb Stadtentwicklung erstattet.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres im Sinne von § 285 Nr. 33 HGB sind nicht eingetreten.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Jahresgewinn 2017 (EUR 1.137.714,31) soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Raunheim, 12. November 2018

Jan Georg Laubscheer
Betriebsleiter

Anlagevermögen für das Wirtschaftsjahr 2017

	Anschaffungswerte				Abschreibungen/Wertberichtigungen				Reibuchwerte		Kennzahlen		
	Vortrag	Zugänge	Umbuchung	Abgänge	Stand	Vortrag	Zugänge	Abgänge	Stand	Stand	Stand	Durchschnittlicher	Kennzahlen
	1.1.2017				31.12.2017	1.1.2017			31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016	Abschreibungsansatz	Reibuchwert
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	%	%
I. Intellektuelle Vermögensgegenstände													
Erfolgreich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	14.470,40	0,00	0,00	14.470,40	0,00	151,40	0,00	151,40	14.319,00	0,00	1,05	96,95
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	20.298.226,85	474.200,48	0,00	0,00	20.713.427,31	1.972.970,01	513.211,46	0,00	2.486.181,47	18.225.245,84	18.318.236,84	2,49	87,09
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	47.387.789,60	2.379.809,32	0,00	0,00	49.747.398,92	1.659.639,00	1.234.892,81	0,00	2.894.530,81	48.863.049,31	45.708.132,80	2,48	94,20
	87.656.067,45	2.803.809,73	0,00	0,00	70.460.797,23	3.632.609,01	1.738.904,07	0,00	5.372.902,08	65.089.295,15	64.024.369,44	2,47	92,38
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	197.936,86	92.860,42	0,00	0,00	249.817,28	89.878,96	27.860,42	0,00	117.559,28	132.358,00	87.358,00	11,16	52,96
4. Geplante Anschaffungen und Anlagen im Bau	4.717.721,44	2.429.733,52	0,00	0,00	7.197.454,96	0,00	0,00	0,00	0,00	7.197.454,96	4.717.721,44	0,00	100,00
	4.874.758,30	2.522.813,94	0,00	0,00	7.407.372,24	89.878,96	27.860,42	0,00	117.559,28	7.299.812,08	4.765.079,44	0,08	69,41
	72.531.745,75	5.350.884,12	0,00	0,00	77.882.629,87	3.722.278,87	1.787.835,89	0,00	5.490.212,76	72.392.427,11	68.809.489,88	19,95	92,91

Eigenbetrieb Stadtentwicklung Raunheim

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2017

A. Grundlage des Unternehmens

- I. Beschreibung der Geschäftstätigkeit

B. Wirtschaftsbericht

- I. Überblick
- II. Ertragslage
- III. Finanzlage
- IV. Vermögenslage
- V. Lage des Unternehmens

C. Prognose-, Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

- I. Darstellung der voraussichtlichen Entwicklung
- II. Ergebnisprognose für die folgenden Wirtschaftsjahre
- III. Risiken der voraussichtlichen Entwicklung

D. Risiken in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

A. Grundlage des Unternehmens

I. Beschreibung der Geschäftstätigkeit

Der Eigenbetrieb Stadtentwicklung der Stadt Raunheim wird als Eigenbetrieb der Stadt Raunheim geführt. Maßgebend ist die am 16. Februar 2009 mit Wirkung zum 25. Februar 2009 geänderte und von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Betriebssatzung.

Die Aufgaben des Eigenbetriebs Stadtentwicklung (EBSE) umfassen drei inhaltliche Schwerpunkte:

1. die grundstückswirtschaftlichen Projekte, die sich dadurch auszeichnen, dass ihre Durchführung zu einem wirtschaftlichen Überschuss führt
2. die Umsetzung von Infrastrukturvorhaben und
3. der Bau der öffentlichen Einrichtungen.

Das Stammkapital beträgt laut § 3 der Satzung EUR 25.564,59.

Gegenstand des EBSE ist die Wahrnehmung und Verwirklichung von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen, Maßnahmen des Stadtumbaus sowie Erschließungsaufgaben.

B. Wirtschaftsbericht

I. Überblick

1. Grundstücksan- und -verkäufe

Im abgelaufenen Jahr betragen die Erlöse aus Grundstücksverkäufen sowie Grundstücksreservierungen EUR 5.149.067,16 und aus Mieten, Pachten usw. EUR 2.565.660,54.

2. Investitionen

Die Projekte Stadtzentrum, Kindergarten Lärmschutz, Feuerwehr, Bahnhofsvorplatz, Anschluss West und Karlstraße wurden planmäßig weitergeführt. Die entsprechenden Investitionen dafür sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt:

		2017
		EUR
EDV		14.470,40
Stadtzentrum		309.711,10
Platz unter der Linde		224,15
Rathaus mit Ladeneinbauten		114.265,21
Resart-Ihm		2.066.925,22
Anschluss-Ost		257.083,92
Stadttor		413,46
Im Sainer		55.186,72
Betriebs- und Geschäftsausstattung		92.880,42
Anlagen im Bau:		
Stadtzentrum		297.894,19
Resart-Ihm		858.618,93
Feuerwehr		77.272,15
Parkraumergänzung		565.529,34
Bahnhofsvorplatz		65.471,42
Anschluss West		347.092,67
Karlstraße		25.422,94
Smart City		202.431,88
SUMME		5.350.894,12

II. Ertragslage

	2017	Vorjahr	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	7.772	8.037	-265
Bestandsverminderung	2.600	-783	3.383
Sonstige betriebliche Erträge	587	566	21
Materialaufwand	2.980	0	2.980
Abschreibungen	1.767	1.201	566
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.898	2.473	1.425
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.160	1.357	-197
Sonstige Steuern	16	23	-7
Jahresergebnis	1.138	2.766	-1.628

Die **Umsatzerlöse** gliedern sich wie folgt:

	2017	Vorjahr
	EUR	EUR
Grundstückserlöse und -reservierungen	5.149.067,16	5.072.968,44
Miet- und Pachteinnahmen	2.565.660,54	2.477.533,38
Einnahmen aus Umlage und Nebenkosten	0,00	4.530,16
Übrige Umsatzerlöse	57.380,05	482.455,41
	7.772.107,75	8.037.487,39

Die **Umsatzerlöse** sind gegenüber dem Vorjahr geringfügig höher ausgewiesen, was sich im Wesentlichen auf die gestiegenen Grundstücksverkäufe zurückführen lassen. Die übrigen Umsatzerlöse betreffen im Wesentlichen Erlöse aus Verrechnungen mit den Stadtwerken Raunheim.

Bei den **sonstigen betrieblichen Erträgen** handelt es sich hauptsächlich um Erträge aus der Auflösung von Sonderposten in Höhe von EUR 399.730,70 sowie Versicherungsentschädigung und erhaltene Skonti in Höhe von EUR 15.381,24.

Bei den **Abschreibungen** in Höhe von EUR 1.767.935,89 handelt es sich um planmäßige Abschreibungen.

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von EUR 3.898.311,38 sind unter anderem Raumkosten in Höhe von von EUR 371.681,83, Versicherungen in Höhe von EUR 27.254,63, Reparaturen und Instandhaltungen in Höhe von EUR 75.631,84, Werbe- und Reisekosten in Höhe von EUR 351.077,79 Interne Leistungsverrechnung einschließlich Fremdleistungen 598.319,87 sowie verschiedene betriebliche Kosten u.a. Zuschüsse zum Ausbau des Bahnsteigs und Einstellung in sonstige Rückstellung in Höhe von EUR 1.666.143,26 enthalten.

Dem stehen **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** für die Darlehen in Höhe von EUR 1.159.685,99 gegenüber.

III. Finanzlage

Die Zahlungsfähigkeit des Betriebes war im Jahr 2017 zu jeder Zeit gegeben. Die flüssigen Mittel betragen zum Bilanzstichtag TEUR 5.641 und haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 560 erhöht.

IV. Vermögenslage

	2017		Vorjahr		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Aktivseite					
Langfristiges Vermögen (Anlagevermögen)	72.392	86,2	68.809	85,3	3.583
Kurzfristiges Vermögen (Umlaufvermögen/Forderungen)	5.894	7,0	6.736	8,4	-842
Flüssige Mittel	5.641	6,8	5.081	6,3	560
ZW-Sum. kurzfr.	11.535	13,8	11.817	14,7	-282
	83.927	100,0	80.626	100,0	3.301
Passivseite					
Langfristige Mittel					
– Eigenkapital	6.155	7,3	5.017	6,2	1.138
– Sonderposten	14.214	16,9	13.096	16,2	1.118
– Darlehen	61.000	72,7	61.000	75,7	0
Zw-Sum. langfr.	81.369	96,9	79.113	98,1	2.256
Kurzfristige Mittel					
– Darlehen	0	0,0	0	0,0	0
– Verbindlichkeiten/Rückstellungen	2.558	3,1	1.513	1,9	1.045
Zw-Sum. kurzfr.	2.558	3,1	1.513	1,9	1.045
	83.927	100,0	80.626	100,0	3.301

Das **Anlagevermögen** entwickelte sich in 2016 wie folgt:

	TEUR	TEUR
Stand 31. Dezember 2015		68.809
Anlagenzugänge 2016	5.350	
Anlagenabgänge 2016	0	
Abschreibungen 2016	1.767	
Stand 31. Dezember 2016		<u>72.392</u>

Änderungen im Bestand der zum Eigenbetrieb gehörenden Grundstücke des Anlagevermögens betrafen u. a. Investitionen in das Stadttor, das Resort-Ihm-Gelände, das Rathaus mit Bürgersaal, das Stadtzentrum, den Anschluss Ost und die Flächen im Sainer.

Die Anlagen im Bau sind in Kapitel B. Ziffer I. dargestellt.

Die Zusammensetzung und Entwicklung des **Eigenkapitals** stellen sich wie folgt dar:

	EBSE
	TEUR
1. Gezeichnetes Kapital	26
2. Kapitalrücklage	2.701
3. Gewinnvortrag	2.290
4. Jahresgewinn	1.138
Gesamt 31. Dezember 2017	6.155

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen insbesondere die noch zu erwartenden Zuschüsse für den Umbau der Bahnsteige, die Anwachspflege für Grünanlagen und Bäume sowie die zu erwartenden Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses und die Aufbewahrung der Unterlagen.

V. Lage des Unternehmens

Der Verkauf von Wohnbaugrundstücken ist abgeschlossen. Die Verkäufe der gewerblichen Grundstücke liegen derzeit über Plan. Aufgrund von bereits bekannten Interessenten wird erwartet, dass der Verkauf der gewerblich nutzbaren Grundstücke insgesamt weiter planmäßig verläuft. Die Mieten und Pachten werden wie bisher planmäßig eingehen. Die Geschäftsentwicklung ist insgesamt günstig verlaufen. Relevante Ertragsrisiken sind nicht erkennbar.

Die gewerbliche Grundstücksentwicklung ist ebenfalls weitgehend abgeschlossen. Zielsetzung für die kommenden Wirtschaftsjahre ist es, den Erfolgsweg fortzusetzen und die erfolgreiche Revitalisierung untergenutzter, vorrangig gewerblicher, Flächen in den bestehenden Gewerbegebieten der Stadt Raunheim fortzusetzen. Hierfür sind für die Jahre 2018 bis 2020 entsprechende Mittel zum Ankauf von Grundstücken im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Stadtentwicklung eingeplant.

C. Prognose, Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

I. Darstellung der voraussichtlichen Entwicklung

Im Bereich der Grundstückswirtschaft wird die Realisierung eines Weges um das Lachebecken abgeschlossen. In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit ist des weiteren der Ankauf und die Entwicklung der Brachflächen im Ölhafen geplant. Außerdem steht die Renovierung des alten Forsthauses an.

Die gewerbliche Grundstücksentwicklung ist weitgehend abgeschlossen. Wobei ein Teil der bereits notariell abgeschlossenen Grundstücksverkäufe erst in den Jahren 2018 und 2019 ergebniswirksam verbucht werden. Zielsetzung für die kommenden Wirtschaftsjahre ist es, den Erfolgsweg fortzusetzen und die erfolgreiche Revitalisierung untergenutzter, vorrangig gewerblicher, Flächen in den bestehenden Gewerbegebieten der Stadt Raunheim fortzusetzen. Hierfür sind für die kommenden Jahr entsprechende Mittel zum Ankauf von Grundstücken im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Stadtentwicklung eingeplant.

Die Erschließung der Grundstücke und Flächen des Resart-Ihm-Geländes sowie des Stadttors werden in den nächsten Jahren fertiggestellt.

Bei den öffentlichen Einrichtungen werden die Kindergärten im Zusammenhang mit dem Lärmschutzfonds renoviert. Auf dem neuen Standort für die Feuerwehr soll ein neues Gebäude errichtet. Anschließend sollen der bisherige Standort entwickelt und vermarktet werden. Außerdem soll für den ruhenden Verkehr Maßnahmen zu Parkraumergänzung entwickelt und realisiert werden.

Im Bereich der Infrastruktur werden der Bahnhofsvorplatz, die Bahnhofstraße und die Uferanbindung neu gestaltet. Die Arbeiten für den Anschluss Ost und für den Anschluss West sollen abgeschlossen, die für die Karlstraße weitergeführt werden. Außerdem soll der Stadteingang Ost / Kelsterbacher Str. neu gestaltet und eine Erweiterung der Freisportanlage realisiert werden.

Für 2018 und 2019 sind gemäß den Wirtschaftsplänen folgende Grundstücksgeschäfte und Investitionen vorgesehen:

Wirtschaftsplan	Hoch-	Plan
	rechnung	
	2018	2019
	TEUR	TEUR
Grundstücksankauf Infrastruktur	0,0	250,0
Investitionen in Infrastruktur	7.550,0	5.450,0
Grundstücksankauf öffentliche Gebäude	0,0	600,0
Investitionen in öffentliche Gebäude	5.000,0	18.300,0
Grundstücksankauf Grundstückswirtschaft	13.700,0	6.500,0
Investitionen in Gebäude der Grundstückswirtschaft	700,0	1.950,0
nachrichtlich Übertrag von Investitionen, die 2018 nicht realisiert wurden auf das Jahr 2019	- 20.000,0	20.000,0
SUMME	6.950,0	53.050,0

II. Ergebnisprognose für die folgenden Wirtschaftsjahre

Auf Basis der aktuell (Stand 06.11.2018) erwarteten Grundstückserlöse wird für 2018 ein Jahresgewinn in Höhe von TEUR 1.788,4 und im Jahr 2019 ein Jahresgewinn in Höhe von TEUR 1.113,2 erwartet.

III. Risiken der voraussichtlichen Entwicklung

Der EBSE hat unter anderem die Aufgabe, die größeren und mittleren Infrastrukturmaßnahmen der Stadt Raunheim zu realisieren. Sofern der Eigenbetrieb keine eigenen Mittel hat, werden die Infrastrukturmaßnahmen über Kredite finanziert. Zur Tilgung dieser Kredite sind Erlöse aus Grundstücksverkäufen sowie ein finanzieller Ausgleich in Form von Miet- und Pachtzahlungen durch die Stadt und Dritte vorgesehen. Zusätzlich wurde beschlossen, dass der EBSE für die Stadtentwicklung strategisch wichtige Flächen ankaufen, revitalisieren und verkaufen soll. Die Risiken der voraussichtlichen Entwicklung bestehen im Wesentlichen in einem zeitlich verzögerten Verkauf der erschlossenen Grundstücke. Durch diese Verzögerung entstehen ggf. höhere Zinsaufwendungen. In diesem Fall besteht die Möglichkeit, andere beabsichtigte Investitionen später vorzunehmen, um das geplante Ergebnis weiterhin mittelfristig realisieren zu können. Nach derzeitigem Stand können die Verkäufe der Bestandsgrundstücke wie geplant realisiert werden. Die Ankäufe der strategisch wichtigen Flächen werden so erfolgen, dass ein kurzfristiger Verkauf innerhalb von ein bis drei Jahre erwartet werden kann. Insofern werden aus heutiger Sicht keine entwicklungsbeeinträchtigenden oder bestandsgefährdenden Risiken für den Eigenbetrieb Stadtentwicklung gesehen.

D. Risiken in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Der Eigenbetrieb Stadtentwicklung finanziert seine Investitionen aus dem Verkauf von Grundstücken sowie – soweit erforderlich – aus der Aufnahme von Darlehen. Der Eigenbetrieb möchte Zinsänderungen bei den Darlehen möglichst vermeiden; aus diesem Grund werden die Investitionen durch entsprechend langfristige Darlehen mit Zinsfestschreibung abgedeckt. Dadurch werden die Finanzierungsrisiken zumindest für die Laufzeit der Darlehen berechenbar.

Andere Finanzinstrumente zur Sicherung der Grundgeschäfte werden nicht eingesetzt.

Raunheim, 12. November 2018

Jan Georg Laubscheer
Betriebsleiter

**Eigenbetrieb Stadtentwicklung, Raunheim
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017**

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Eigenbetrieb Stadtentwicklung, Raunheim, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung liegen in der Verantwortung der Betriebsleitung des Eigenbetriebes. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 27 Abs. 2 EigBGes i. V. mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Eigenbetriebes sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Betriebsleitung des Eigenbetriebes sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Dreieich, 12. November 2018

Schüllermann und Partner AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dipl.-Volksw. Rainer Reuhl
Wirtschaftsprüfer

Dipl.-Kfm. Sascha Gönzheimer
Wirtschaftsprüfer

**Eigenbetrieb Stadtentwicklung, Raunheim
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017**

Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse

I. Allgemeines

Rechtsform	Eigenbetrieb der Stadt Raunheim
Betriebssatzung	10. Dezember 1992, letzte Fassung vom 25. Februar 2009
Bezeichnung	Eigenbetrieb Stadtentwicklung
Sitz	Raunheim
Gegenstand	<p>Die Bewirtschaftung der Entwicklungsmaßnahme "An der Lache", den Bau von Wohneinheiten sowie den Gemeindebedarf und Folgeeinrichtungen zügig voranzutreiben. Gemäß § 166 Abs. 3 BauGB besitzt die Stadt aufgrund der Einordnung der Maßnahme in eine Entwicklungsmaßnahme eine Grunderwerbsverpflichtung.</p> <p>Am 16. Februar 2009 wurde der Satzungszweck des Betriebes mit Wirkung zum 25. Februar 2009 geändert. Gegenstand des Betriebes ist jetzt die Wahrnehmung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen, der Stadtumbau sowie die Erschließungsaufgaben in der Stadt Raunheim. Der Betrieb verfolgt keine Gewinnerzielungsabsicht.</p>
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Stammkapital	EUR 25.564,59
Betriebsleitung	Herr Dipl.-Ing. Jan Georg Laubscheer (seit 25. Februar 2009)
Betriebskommission	14 Mitglieder

II. Wirtschaftliche Verhältnisse

Die Aufgabenstruktur des Eigenbetriebes umfasst drei inhaltliche Schwerpunkte:

1. Die grundstückswirtschaftlichen Projekte

Die grundstückswirtschaftlichen Projekte zeichnen sich dadurch aus, dass ihre Durchführung zu einem wirtschaftlichen Überschuss führt. Diese Projekte beinhalten das städtebauliche Initiativkonzept, das grundstückswirtschaftliche Begleitprogramm sowie die Flächenentwicklung auf dem Resart-Ihm-Gelände. Die wirtschaftlichen Überschüsse aus der Flächenvermarktung dienen der Refinanzierung der Infrastrukturvorhaben der Stadt.

2. Die Umsetzung der Infrastrukturvorhaben

Die großen Infrastrukturvorhaben der Stadt, unter anderem die Anschlüsse Ost und West, sind durch den Eigenbetrieb umzusetzen. Diese Maßnahmen werden durch Grundstückserlöse aus den grundstückswirtschaftlichen Projekten und durch die hiermit verbundenen städtischen Mehreinnahmen refinanziert.

3. Gebäudeinfrastruktur

Die Bauvorhaben aus dem beschlossenen Gesamtprojektplan der Stadt Raunheim sind durch den Eigenbetrieb zu erstellen. Hierunter fallen insbesondere der Bau des neuen Rathauses sowie die Erstellung eines in architektonischer und technischer Hinsicht herausragenden Kongresszentrums/Bürgersaals.

Darüber hinaus sind die sonstigen Bauvorhaben und Sanierungsmaßnahmen in Umsetzung des städtebaulichen Initiativkonzeptes sowie des Bildungskonzeptes Raunheim durch den Eigenbetrieb durchzuführen sowie die Maßnahmen, die mit Mitteln aus städtebaulichen Förderungsprogrammen der öffentlichen Hand finanziert werden.

**Eigenbetrieb Stadtentwicklung, Raunheim
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017**

Entwicklung der Darlehen in 2017

Darlehensgeber	Ursprungs- Jahr	Zinssatz	Fälligkeit	Ursprungs- betrag	Stand 31.12.2016	Zugang 2017	Tilgung 2017	Stand 31.12.2017	Zinsen 2017
		%		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten									
Kreissparkasse Groß-Gerau Konto 620215269	2010	2,26	30.10.2016	7.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kreissparkasse Groß-Gerau Konto 620163923	2009	4,24	30.01.2019	10.221.000,00	10.221.000,00	0,00	0,00	10.221.000,00	433.370,40
Kreissparkasse Groß-Gerau Konto 620419796	2016	0,9	30.12.2021	8.000.000,00	8.000.000,00	0,00	0,00	8.000.000,00	72.000,00
Kreissparkasse Groß-Gerau Konto 620163899	2009	3,83	30.06.2016	5.779.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kreissparkasse Groß-Gerau Konto 620217141	2011	0,99	30.12.2022	7.000.000,00	7.000.000,00	0,00	0,00	7.000.000,00	69.300,00
WL Bank Konto 500564400	2012	2,05	30.07.2019	6.000.000,00	6.000.000,00	0,00	0,00	6.000.000,00	123.000,00
Kreissparkasse Groß-Gerau Konto 620303180	2013	1,70	30.12.2018	5.000.000,00	5.000.000,00	0,00	0,00	5.000.000,00	85.000,00
Kreissparkasse Groß-Gerau Konto 620388710	2015	1,07	30.12.2022	7.000.000,00	7.000.000,00	0,00	0,00	7.000.000,00	74.900,00
HVB Konto 15320934	2013	1,33	30.12.2018	5.000.000,00	5.000.000,00	0,00	0,00	5.000.000,00	66.500,00
DGHyp Konto 3021649308	2013	2,58	30.12.2020	7.000.000,00	7.000.000,00	0,00	0,00	7.000.000,00	180.600,00
Kreissparkasse Groß-Gerau Konto 620441808	2016	0,95	30.12.2025	0,00	5.779.000,00	0,00	0,00	5.779.000,00	54.900,52
				68.000.000,00	61.000.000,00	0,00	0,00	61.000.000,00	1.159.570,92

**Eigenbetrieb Stadtentwicklung, Raunheim
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017**

Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG

Grundlage unserer Arbeiten ist der Prüfungsstandard IDW PS 720 des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V. (Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG). Dieser Prüfungsstandard ist in Zusammenarbeit mit dem Bundesfinanzministerium, dem Bundesrechnungshof und den Landesrechnungshöfen erarbeitet worden.

Die dort aufgeführten Fragen sind lückenlos zu beantworten. Soweit eine einzelne Frage für die geprüfte Einrichtung nicht einschlägig ist, ist dies zu begründen. Soweit sich die Beantwortung der Frage bereits aus der Berichterstattung über die Jahresabschlussprüfung ergibt, haben wir Verweisungen vorgenommen.

Der oben bezeichnete Fragenkatalog gliedert sich wie folgt:

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsorganisation
Ordnungsmäßigkeit des Geschäftsführungsinstrumentariums
Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungstätigkeit
Vermögens- und Finanzlage
Ertragslage

Beantwortung des Fragenkatalogs:

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsorganisation
--

Fragenkreis 1: Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge

a) Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung sowie ggf. für die Konzernleitung? Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäfts- sowie ggf. für die Konzernleitung (Geschäftsanweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?

Regelungen zur Geschäftsordnung und Geschäftsverteilung für die Mitglieder der Betriebskommission sind in der Satzung und der Geschäftsordnung der Betriebskommission über die Führung des Sondervermögens des Eigenbetriebes Stadtentwicklung enthalten. Regelungen zur Betriebsleitung sind in den §§ 5 bis 7 der Betriebssatzung enthalten.

Die erlassenen Regelungen zur Geschäftsordnung sind sachgerecht und entsprechen den Bedürfnissen des Betriebes.

b) Wie viele Sitzungen der Organe und ihrer Ausschüsse haben stattgefunden und wurden Niederschriften hierüber erstellt?

Im Berichtsjahr fanden fünf Betriebskommissionssitzungen statt. Sämtliche Sitzungen wurden protokolliert.

c) In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i. S. d. § 125 Abs. 1 Satz 5 des Aktiengesetzes sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?

Auskunftsgemäß übt die Betriebsleitung keine entsprechende Aufsichtstätigkeit aus.

d) Wird die Vergütung der Organmitglieder (Geschäftsleitung, Überwachungsorgan) individualisiert im Anhang des Jahresabschlusses/Konzernabschlusses aufgeteilt nach Fixum, erfolgsbezogenen Komponenten und Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung ausgewiesen? Falls nein, wie wird dies begründet?

Die Aufwandsentschädigungen an die Mitglieder der Betriebskommission sind im Anhang angegeben. Es erfolgt keine Angabe der Bezüge des Betriebsleiters in Berufung auf § 286 IV HGB.

Ordnungsmäßigkeit des Geschäftsführungsinstrumentariums
--

Fragenkreis 2: Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

a) Gibt es einen den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechenden Organisationsplan, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten/Weisungs-befugnisse ersichtlich sind? Erfolgt dessen regelmäßige Überprüfung?

Ein expliziter Organisationsplan für den Eigenbetrieb besteht nicht. Entsprechende Regelungen sind in der Betriebssatzung geregelt. Durch die organisatorische Einbindung des Eigenbetriebes in die Stadtverwaltung gelten darüber hinaus die Zuständigkeiten und Weisungsbefugnisse gemäß dem Hessischen Kommunalrecht. Bei unserer Prüfung konnten wir keine Verstöße gegen diese Regelungen feststellen.

b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird?

Vgl. Antwort zu Frage 2a).

c) Hat die Geschäftsleitung Vorkehrungen zur Korruptionsprävention ergriffen und dokumentiert?

Die Betriebsleitung hat keine besonderen Vorkehrungen zur Korruptionsprävention ergriffen. Im Rahmen der kommunalen Schulungen zur Korruptionsprävention, wurden auch die Mitarbeiter des Eigenbetriebs geschult. Der Erlass zur Korruptionsvermeidung in hessischen Kommunalverwaltungen des Hessischen Ministeriums des Innern und für Sport wurde von der Betriebsleitung zur Kenntnis genommen.

d) Gibt es geeignete Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen für wesentliche Entscheidungsprozesse (insbesondere Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung, Personalwesen, Kreditaufnahme und -gewährung)? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass diese nicht eingehalten werden?

Gemäß § 6 Abs. 3 der Betriebssatzung entscheidet die Betriebsleitung nach Vorgabe der Stadtverordnetenversammlung im Rahmen des Wirtschaftsplanes selbstverantwortlich über Geschäfte aller Art im Wert bis zu EUR 500.000,00. Bei höheren Verfügungen ist die Zustimmung der Betriebskommission einzuholen.

Überschreitungen bei den eingeräumten Kompetenzen konnten wir nicht feststellen.

e) Besteht eine ordnungsmäßige Dokumentation von Verträgen (z. B. Grundstücksverwaltung, EDV)?

Wichtige Verträge werden ordnungsgemäß dokumentiert. Die Dokumentation entspricht der Größe und den Bedürfnissen des Betriebes.

Fragenkreis 3: Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

a) Entspricht das Planungswesen – auch im Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten sowie auf sachliche und zeitliche Zusammenhänge von Projekten – den Bedürfnissen des Unternehmens?

Zur Planung wird jährlich ein Wirtschaftsplan aufgestellt, der sich auf das folgende Geschäftsjahr bezieht, wobei die Erfolgskomponenten und Investitionsprojekte einzeln geplant werden. Ferner wird jährlich ein fünfjähriger Finanzplan erstellt, bei dem die mittelfristige Entwicklung dargestellt wird. Aufgrund der jährlichen Detailplanung und der fünfjährigen Vorscheurechnung entspricht die Planung den betrieblichen Erfordernissen. Der Wirtschaftsplan enthält über den fünfjährigen Planungszeitraum hinaus eine Vorschau der nächsten 10 Jahre. Eine zahlenmäßige Betrachtung über diesen Zeitraum erscheint nicht sinnvoll. Sachliche Zusammenhänge werden ersichtlich und nach Bedarf verbal erläutert.

b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Planabweichungen werden systematisch untersucht, um entsprechend gegensteuern zu können.

c) Entspricht das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens?

Das Rechnungswesen und die Kostenrechnung entsprechen der Größe und den Anforderungen des Betriebes.

d) Besteht ein funktionierendes Finanzmanagement, welches u. a. eine laufende Liquiditätskontrolle und eine Kreditüberwachung gewährleistet?

Es erfolgt eine regelmäßige Kontrolle der Liquidität.

e) Gehört zu dem Finanzmanagement auch ein zentrales Cash-Management und haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die hierfür geltenden Regelungen nicht eingehalten worden sind?

Ein zentrales Cash-Management im engeren Sinne gibt es nicht. Es gibt eine Vereinbarung über Finanzmitteltransfer, nach der langfristig freie Liquidität dem Träger des Eigenbetriebs, also dem Haushalt der Stadt Raunheim, zur Verfügung gestellt wird.

Im Rahmen unsere Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass von den vereinbarten Regelungen abgewichen wurde.

f) Ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden? Ist durch das bestehende Mahnwesen gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden?

Rechnungen werden zeitnah gestellt. Zahlungseingänge werden permanent überwacht, bei Verzug gemahnt und Verzugszinsen berechnet.

Die Kreditüberwachung erfolgt kontinuierlich. Das vorhandene Mahnwesen gewährleistet eine effiziente Forderungsüberwachung.

g) Entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens/Konzerns und umfasst es alle wesentlichen Unternehmens-/Konzernbereiche?

Alle Geschäftsvorfälle werden im Controlling erfasst, den einzelnen Projekten zugeordnet und den Planbudgets gegenübergestellt. Die Betriebsleitung kann damit ihre Planungs-, Steuerungs- und Kontrollaufgaben wahrnehmen.

h) Ermöglicht das Rechnungs- und Berichtswesen eine Steuerung und/oder Überwachung der Tochterunternehmen und der Unternehmen, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht?

Der Betrieb hat keine derartigen Anteile oder Beteiligungen.

Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem

a) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung nach Art und Umfang Frühwarnsignale definiert und Maßnahmen ergriffen, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können?

Ein geschlossenes dokumentiertes Risikofrüherkennungssystem liegt nicht vor.

b) Reichen diese Maßnahmen aus und sind sie geeignet, ihren Zweck zu erfüllen? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden?

Vgl. Antwort zu Frage 4a).

c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?

Vgl. Antwort zu Frage 4a).

d) Werden Frühwarnsignale und Maßnahmen kontinuierlich und systematisch mit dem aktuellen Geschäftsumfeld sowie mit den Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt und angepasst?

Vgl. Antwort zu Frage 4a).

Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

Der Fragenkreis trifft auf den Eigenbetrieb nicht zu, da keine entsprechenden Geschäfte getätigt werden und auch in Zukunft nicht geplant sind, daher entfällt die Beantwortung dieses Fragenkreises.

a) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten sowie von anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten schriftlich festgelegt? Dazu gehört:

Welche Produkte/Instrumente dürfen eingesetzt werden?

Mit welchen Partnern dürfen die Produkte/Instrumente bis zu welchen Beträgen eingesetzt werden?

Wie werden die Bewertungseinheiten definiert und dokumentiert und in welchem Umfang dürfen offene Posten entstehen?

Sind die Hedge-Strategien beschrieben, z. B. ob bestimmte Strategien ausschließlich zulässig sind bzw. bestimmte Strategien nicht durchgeführt werden dürfen (z. B. antizipatives Hedging)?

b) Werden Derivate zu anderen Zwecken eingesetzt als zur Optimierung von Kreditkonditionen und zur Risikobegrenzung?

c) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung gestellt, insbesondere in Bezug auf

Erfassung der Geschäfte

Beurteilung der Geschäfte zum Zweck der Risikoanalyse

Bewertung der Geschäfte zum Zweck der Rechnungslegung

Kontrolle der Geschäfte?

d) Gibt es eine Erfolgskontrolle für nicht der Risikoabsicherung (Hedging) dienende Derivatgeschäfte und werden Konsequenzen aufgrund der Risikoentwicklung gezogen?

e) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?

f) Ist die unterjährige Unterrichtung der Geschäfts-/Konzernleitung im Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen geregelt?

Fragenkreis 6: Interne Revision

a) Gibt es eine den Bedürfnissen des Unternehmens/Konzerns entsprechende interne Revision/Konzernrevision? Besteht diese als eigenständige Stelle oder wird diese Funktion durch eine andere Stelle (ggf. welche?) wahrgenommen?

Es besteht keine interne Revision. Vom Rechnungsprüfungsamt des Kreises Groß-Gerau werden unvermutete Kassenprüfungen gemäß § 39 Gemeindekassenverordnung durchgeführt.

b) Wie ist die Anbindung der internen Revision/Konzernrevision im Unternehmen/Konzern? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?

Vgl. Antwort zu Frage 6a).

c) Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der internen Revision/Konzernrevision im Geschäftsjahr? Wurde auch geprüft, ob wesentlich miteinander unvereinbare Funktionen (z. B. Trennung von Anweisung und Vollzug) organisatorisch getrennt sind? Wann hat die interne Revision das letzte Mal über Korruptionsprävention berichtet? Liegen hierüber schriftliche Revisionsberichte vor?

Vgl. Antwort zu Frage 6a).

d) Hat die interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?

Vgl. Antwort zu Frage 6a).

e) Hat die interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?

Nein, im Weiteren vgl. Antwort zu Frage 6a).

f) Welche Konsequenzen werden aus den Feststellungen und Empfehlungen der internen Revision/Konzernrevision gezogen und wie kontrolliert die interne Revision/Konzernrevision die Umsetzung ihrer Empfehlungen?

Hinweise und Aufforderungen des Rechnungsprüfungsamtes des Kreises Groß-Gerau werden zur Kenntnis genommen und umgesetzt.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungstätigkeit

Fragenkreis 7: Übereinstimmung der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans

a) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist?

Bei zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften wird immer die Zustimmung der Betriebskommission bzw. des Magistrats eingeholt.

b) Wurde vor der Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans die Zustimmung des Überwachungsorgans eingeholt?

Solche Geschäftsvorfälle lagen im Berichtsjahr nicht vor.

c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind (z. B. Zerlegung in Teilmaßnahmen)?

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben.

d) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen?

Unsere Prüfung ergab keinen Hinweis darauf, dass die Geschäfte und Maßnahmen des Berichtsjahres nicht mit Gesetz, Betriebssatzung, Geschäftsordnung oder bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmten.

Fragenkreis 8: Durchführung von Investitionen

a) Werden Investitionen (in Sachanlagen, Beteiligungen, sonstige Finanzanlagen, immaterielle Anlagewerte und Vorräte) angemessen geplant und vor Realisierung auf Rentabilität/Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft?

Die Planung von Investitionen erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Wirtschaftsplanes unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Mittel. Aufgrund des Betriebszweckes ist die bloße Rentabilität einer Maßnahme aber nicht immer entscheidungsrelevant.

b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Unterlagen/Erhebungen zur Preisermittlung nicht ausreichend waren, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen (z. B. bei Erwerb bzw. Veräußerung von Grundstücken oder Beteiligungen)?

Es lagen hierfür keine Anhaltspunkte vor.

c) Werden Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen laufend überwacht und Abweichungen untersucht?

Die Investitionsüberwachung im Laufe des Baufortschritts erfolgt durch Soll-Ist-Vergleiche mit den Planansätzen des Wirtschaftsplanes.

d) Haben sich bei abgeschlossenen Investitionen wesentliche Überschreitungen ergeben? Wenn ja, in welcher Höhe und aus welchen Gründen?

Durch Einhaltung der Budgetierung ergaben sich keine Überschreitungen.

e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden?

Die Kreditlinien sind nicht ausgeschöpft.

Fragenkreis 9: Vergaberegelungen

a) Haben sich Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegelungen (z. B. VOB, VOL, VOF, EU-Regelungen) ergeben?

Die Beachtung des Vergaberechts war nicht Prüfungsschwerpunkt. Nach den uns erteilten Auskünften haben keine Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegelungen vorgelegen.

b) Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegelungen unterliegen, Konkurrenzangebote (z. B. auch für Kapitalaufnahmen und Geldanlagen) eingeholt?

Grundsätzlich werden Vergleichsangebote eingeholt.

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

Unsere Prüfung ergab keinen Hinweis darauf, dass der Betriebskommission nicht regelmäßig Bericht erstattet wird. Sitzungen der Betriebskommission erfolgen nach Bedarf, in der Regel quartalsweise.

b) Vermitteln die Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens/Konzerns und in die wichtigsten Unternehmens-/Konzernbereiche?

Unsere Prüfung ergab keinen Hinweis darauf, dass die Berichte keinen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Eigenbetriebes vermitteln. Die Berichterstattung erfolgt in schriftlicher und mündlicher Form. Schwerpunkt der Berichterstattung ist der Sachstandsbericht über die Entwicklung der einzelnen Projekte sowie des Grundstücksverkaufs.

c) Wurde das Überwachungsorgan über wesentliche Vorgänge angemessen und zeitnah unterrichtet? Liegen insbesondere ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen vor und wurde hierüber berichtet?

Die betreffenden Organe wurden angemessen und zeitnah informiert. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine ungewöhnlichen Geschäftsvorfälle, Fehldispositionen oder Ähnliches festgestellt.

d) Zu welchen Themen hat die Geschäfts-/Konzernleitung dem Überwachungsorgan auf dessen besonderen Wunsch berichtet (§ 90 Abs. 3 AktG)?

Üblicherweise werden derartige Wünsche in den Betriebskommissionssitzungen formlos geäußert und durch die Betriebsleitung beantwortet. Ausweislich der uns vorgelegten Protokolle gab es hier keine Besonderheiten.

e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Berichterstattung (z. B. nach § 90 AktG oder unternehmensinternen Vorschriften) nicht in allen Fällen ausreichend war?

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine derartigen Feststellungen getroffen.

f) Gibt es eine D&O-Versicherung? Wurde ein angemessener Selbstbehalt vereinbart? Wurden Inhalt und Konditionen der D&O-Versicherung mit dem Überwachungsorgan erörtert?

Eine solche Versicherung liegt nicht vor, es ist aber beabsichtigt, eine solche Versicherung kurzfristig abzuschließen. Die Betriebskommission wird hierüber in einer eigenen Vorlage über Konditionen und Bedingungen entscheiden.

g) Sofern Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans gemeldet wurden, ist dies unverzüglich dem Überwachungsorgan offengelegt worden?

Solche Interessenkonflikte wurden nicht gemeldet.

Vermögens- und Finanzlage

Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

a) Besteht im wesentlichen Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?

Im Rahmen unserer Prüfung ergaben sich dafür keine Hinweise.

b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

Auffallend hohe oder niedrige Bestände konnten wir im Rahmen der Abschlussprüfung nicht feststellen.

c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird?

In den von der Stadt Raunheim eingebrachten und zur Weiterveräußerung bestimmten Grundstücken dürften in erheblichem Umfang stille Reserven enthalten sein, die bei der Veräußerung aufgedeckt werden.

Fragenkreis 12: Finanzierung

a) Wie setzt sich die Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen zusammen? Wie sollen die am Abschlussstichtag bestehenden wesentlichen Investitionsverpflichtungen finanziert werden?

Erläuterungen zur Kapitalstruktur, zu Finanzierungsquellen und den dazugehörigen Kennziffern geben wir im Hauptteil dieses Prüfungsberichtes. Die Investitionsverpflichtungen zum Abschlussstichtag sollen durch Darlehen und aus eigenen Mitteln finanziert werden.

b) Wie ist die Finanzlage des Konzerns zu beurteilen, insbesondere hinsichtlich der Kreditaufnahmen wesentlicher Konzerngesellschaften?

Ein Konzern liegt nicht vor.

c) In welchem Umfang hat das Unternehmen Finanz-/Fördermittel einschließlich Garantien der öffentlichen Hand erhalten? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden?

Der Eigenbetrieb hat im Berichtsjahr Fördermittel vom Land Hessen erhalten. Es ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen nicht beachtet wurden.

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

a) Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?

Nein, die Kreditwürdigkeit ist durch die Gebietskörperschaft sichergestellt.

b) Ist der Gewinnverwendungsvorschlag (Ausschüttungspolitik, Rücklagenbildung) mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar?

Das Berichtsjahr schließt mit einem Jahresgewinn von TEUR 1.138 ab.

Ertragslage

Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

a) Wie setzt sich das Betriebsergebnis des Unternehmens/Konzerns nach Segmenten/ Konzernunternehmen zusammen?

Wir verweisen auf unsere Erläuterungen zur Ertragslage im Prüfungsbericht.

b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

Wir verweisen auf unsere Erläuterungen zur Ertragslage im Prüfungsbericht.

c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbeziehungen zwischen Konzerngesellschaften bzw. mit den Gesellschaftern eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden?

Der Leistungsaustausch zwischen der Gebietskörperschaft, anderen Einrichtungen der Gebietskörperschaft und dem Eigenbetrieb wird zu angemessenen Konditionen abgewickelt.

d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?

Es ist keine Konzessionsabgabe abzuführen.

Fragenkreis 15: Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen

a) Gab es verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren, und was waren die Ursachen der Verluste?

Verlustbringende Geschäfte von Bedeutung gab es nicht.

b) Wurden Maßnahmen zeitnah ergriffen, um die Verluste zu begrenzen, und um welche Maßnahmen handelt es sich?

Vgl. Antwort zu Frage 15a).

Fragenkreis 16: Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Der Betrieb schließt das Jahr 2017 mit einem Jahresgewinn ab.

b) Welche Maßnahmen wurden eingeleitet bzw. sind beabsichtigt, um die Ertragslage des Unternehmens zu verbessern?

Vgl. Antwort zu Frage 16a).