



# **EIGENBETRIEB STADTENTWICKLUNG**

**WIRTSCHAFTSPLAN 2024**

**UND**

**FINANZPLÄNE**

**Stand: 26.10.2023**

## **Inhaltsverzeichnis**

	<u>Seite</u>
<b><u>Wirtschaftsplan für das Jahr 2024</u></b>	
Vorbericht zum Wirtschaftsplan 2024	1
Satzungsbeschluss	4
Erfolgspläne für das Wirtschaftsjahr	5
Vermögenspläne für das Wirtschaftsjahr	11
Stellenübersicht für das Wirtschaftsjahr	16
<b><u>Anhang A</u></b>	
Finanzpläne für die Wirtschaftsjahre 2023-2028	18
<b><u>Anhang B</u></b>	
Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Finanzpläne bis 2035	21

# **Vorbericht**

zum

# Wirtschaftsplan 2024

## I. Einleitung

Entsprechend den Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes ist vor Beginn eines jeden Geschäftsjahres ein Wirtschaftsplan aufzustellen. Dieser setzt sich zusammen aus

- dem Erfolgsplan,
- dem Vermögensplan,
- und der Stellenübersicht.

Der Eigenbetrieb Stadtentwicklung hat keine förmlichen Betriebszweige. Aus Gründen der größeren Transparenz werden trotzdem im weiteren vier Teilbereiche gesondert dargestellt. Es sind dies die Bereiche 'Grundstückswirtschaft', 'Resort-Ihm', 'öffentliche Einrichtungen' und 'Infrastruktur'.

Im Anhang A sind – wie vom Gesetz vorgeschrieben – zunächst die Finanzpläne für die nächsten fünf Jahre wiedergegeben. Darüber hinaus sind im Anhang B für den Zeitraum bis 2034 die geplanten Bilanzen, die Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Finanzplan beigefügt.

## II. Erfolgsplan

Der Erfolgsplan für das Wirtschaftsjahr 2024 enthält alle zum jetzigen Zeitpunkt voraussehbaren Erträge und Aufwendungen. Berücksichtigt wurde der Jahresabschluss 2021 sowie der sich aus der Buchhaltung mit Stand 05.10.2023 ergebende, von den Wirtschaftsprüfern noch nicht abschließend geprüfte Jahresabschluss 2022.

Insgesamt sind für das Wirtschaftsjahr 2024 Erträge in Höhe von t€ 15.002,1 (zum Vergleich Hochrechnung gem. Wirtschaftsplan 2023 [HR 2023] t€ 12.958,1) und Aufwendungen von t€ 13.722,7 (HR 2023 t€ 8.628,1) eingeplant und damit ein Gewinn von t€ 1.279,4 (HR 2023 Gewinn t€ 4.330,0).

Obwohl die vier Teilbereiche keine eigenständigen Betriebszweige darstellen, werden die Erfolgspläne der Teilbereiche jeweils gesondert ermittelt und dargestellt.

### Erfolgsplan Grundstückswirtschaft

Für den Teilbereich Grundstückswirtschaft sind für das Wirtschaftsjahr 2024 Erträge von t€ 8.604,2 (HR 2023 t€ 6.054,2) und Aufwendungen von t€ 7.709,5 (HR 2023 t€ 2.501,7) und damit ein Gewinn von t€ 894,7 (HR 2023 Gewinn t€ 3.552,5) eingeplant.

### Erfolgsplan Resort-Ihm

Für den Teilbereich Resort-Ihm sind für das Wirtschaftsjahr 2024 Erträge von t€ 320,0 (HR 2023 t€ 320,0) und Aufwendungen von t€ 1.070,3 (HR 2023 t€ 1.046,0) und damit ein Verlust von t€ 750,3 (HR 2023 Verlust t€ 726,0) eingeplant.

### Erfolgsplan öffentliche Einrichtungen

Für den Teilbereich öffentliche Einrichtungen sind für das Wirtschaftsjahr 2024 Erträge von t€ 2.708,4 (HR 2023 t€ 2.794,4) und Aufwendungen von t€ 2.614,6 (HR 2023 t€ 2.455,4) und damit ein Gewinn von t€ 93,8 (HR 2023 Gewinn t€ 339,0) eingeplant.

## **Erfolgsplan Infrastruktur**

Für den Teilbereich Infrastruktur sind für das Wirtschaftsjahr 2024 Erträge von t€ 3.369,5 (HR 2023 t€ 3.789,5) und Aufwendungen von t€ 2.328,3 (HR 2023 t€ 2.625,0) und damit ein Gewinn von t€ 1.041,2 (HR 2023 Gewinn t€ 1.164,5) eingeplant.

## **III. Vermögensplan**

Das Volumen des Vermögensplanes das Wirtschaftsjahr 2024 des Eigenbetriebes Stadtentwicklung beträgt € 9.242.700 (HR 2023 € 21.054.225). Auf der Ausgabenseite sind geplant: t€ 100,0 (HR 2023 t€ 0,0) für den Ankauf von Grundstücken Infrastruktur, t€ 6.100,0 (HR 2023 t€ 4.050,0) für Investitionen in Infrastruktur, t€ 150,0 (HR 2023 t€ 750,0) für Investitionen in öffentliche Gebäude, t€ 5.000,0 (HR 2023 t€ 6.000,0) für Grundstücksankäufe Grundstückswirtschaft, t€ 350,0 (HR 2023 t€ 150,0) für Investitionen in Gebäude der Grundstückswirtschaft, t€ 2.000,0 (HR 2023 t€ 5.500,0) für die Gewinnabführung und t€ 0,0 (HR 2023 t€ 23.800,0) für die Tilgung von Darlehen.

Die Ausgaben werden finanziert aus dem Jahresgewinn t€ 1.279,4 (HR 2023 t€ 4.330,0), den Abschreibungen t€ 3.545,6 (HR 2023 t€ 3.438,0), dem Abgang von Anlagevermögen t€ 4.417,6 (HR 2023 t€ 12.036,2) und den Zuschüssen Dritter t€ 0,0 (HR 2023 t€ 1.250,0).

Weil die vier Teilbereiche keine eigenständigen Betriebszweige darstellen, werden für die Teilbereiche keine gesonderten Vermögenspläne erstellt. Die Erläuterungen zur den Investitionen sind dagegen entsprechend der Teilbereiche gegliedert.

## **IV. Stellenübersicht**

In der Stellenübersicht wurde berücksichtigt, dass die Personalleistungen des EBSE über den Kernhaushalt der Stadt Raunheim erbracht und über eine Personal- und Verwaltungskostenumlage an den EBSE weiter berechnet werden.

## VI. Beschluss über den Wirtschaftsplan

Gemäß § 15 Abs. 1 des Eigenbetriebsgesetzes in der Fassung vom 9. Juni 1989 (GVBl. I S. 154), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 14. Juli 2016 (GVBl. I S. 121 in Verbindung mit § 6 der Betriebssatzung der Stadt Raunheim über die Führung des Sondervermögens "Eigenbetrieb Stadtentwicklung" vom 29.01.2009 wird der Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2024 wie folgt beschlossen und festgesetzt:

1. Im Erfolgsplan werden  
die Erträge in Höhe von ..... 15.002.091,00 €  
die Aufwendungen in Höhe von..... 13.722.659,00 €  
festgesetzt.  
Gewinn .....+ 1.279.432,00 €  
  
Im Vermögensplan werden  
die Einnahmen in Höhe von ..... 9.242.700,00 €  
die Ausgaben in Höhe von ..... 9.242.700,00 €  
festgesetzt.
2. Kredite zur Finanzierung von Investitionen und Investitionsfördermaßnahmen werden nicht veranschlagt.
3. Verpflichtungsermächtigungen werden nicht veranschlagt.
4. Liquiditätskredite werden nicht veranschlagt.
5. Es gilt die beschlossene Stellenübersicht.

# **Erfolgspläne**

für das

# **Wirtschaftsjahr 2024**

# Erfolgsplan Gesamtbetrieb

Konto	PLAN 2024 €	Hoch- rechnung 2023 €	IST 1) 2022 €
<b>Umsatzerlöse</b>			
1. Umsatzerlöse aus Verkauf Grundstücke	8.300.000	6.170.000	53.450.000
2. Umsatzerlöse aus Verkauf Gebäude	0	0	0
3. Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung	6.098.700	6.198.700	5.622.719
4. Umsatzerlöse aus Kostenerstattung Stadt	0	0	0
6. Aktivierte Eigenleistungen	0	0	0
7. Sonstige Erträge	603.391	589.391	584.460
<b>GESAMTERTRÄGE</b>	<b>15.002.091</b>	<b>12.958.091</b>	<b>59.657.180</b>
5. Änderungen Bestand an Grundstücken (Buchwertabgang)	5.007.020	441.058	23.624.769
8. Materialaufwand	0	0	0
9. Personal- und Gemeinkosten	2.245.500	2.182.500	2.091.300
10. Abschreibungen	3.545.640	3.438.033	3.056.895
11. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.853.500	1.903.500	1.361.604
13. Abschreibung Finanzanlagen	0	0	0
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.071.000	663.000	553.193
<b>GESAMTAUFWENDUNGEN</b>	<b>13.722.659</b>	<b>8.628.091</b>	<b>30.687.761</b>
<b>ERGEBNIS DER GEWÖNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>	<b>1.279.432</b>	<b>4.330.000</b>	<b>28.969.419</b>
15. Erträge aus Verrechnung zw. Bereichen des Eigenbetriebs	0	0	0
16. Aufwendungen für Verrechnungen zw. Bereichen des Eigenbetriebs	0	0	0
17. Erträge aus verbundenen Unternehmen	0	0	0
18. Aufwendungen für verbundene Unternehmen	0	0	0
19. außerordentliche Erträge	0	0	0
20. außerordentliche Aufwendungen	0	0	0
<b>ERGEBNIS VOR STEUERN</b>	<b>1.279.432</b>	<b>4.330.000</b>	<b>28.969.419</b>
21. Steuern vom Ertrag	0	0	0
22. Sonstige Steuern	0	0	28.893
<b>JAHRESGEWINN/-VERLUST</b>	<b>1.279.432</b>	<b>4.330.000</b>	<b>28.940.526</b>

1) Auf Basis des durch die Wirtschaftsprüfer noch nicht abschließend geprüften Jahresabschlusses 2022



# Erfolgsplan Teilbereich Grundstückswirtschaft

Konto	PLAN 2024 €	Hoch- rechnung 2023 €	IST 1) 2022 €
<b>Umsatzerlöse</b>			
1. Umsatzerlöse aus Verkauf Grundstücke	8.300.000	5.750.000	50.850.000
2. Umsatzerlöse aus Verkauf Gebäude	0	0	0
3. Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung	304.200	304.200	75.427
4. Umsatzerlöse aus Kostenerstattung Stadt	0	0	0
6. Aktivierte Eigenleistungen	0	0	0
7. Sonstige Erträge	0	0	0
<b>GESAMTERTRÄGE</b>	<b>8.604.200</b>	<b>6.054.200</b>	<b>50.925.427</b>
5. Änderungen Bestand an Grundstücken (Buchwertabgang)	5.007.020	21.058	23.624.769
8. Materialaufwand	0	0	0
9. Personal- und Gemeinkosten	1.381.100	1.263.000	1.603.000
10. Abschreibungen	161.168	154.168	151.168
11. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.063.500	1.063.500	728.297
13. Abschreibung Finanzanlagen	0	0	0
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	96.705	0	0
<b>GESAMTAUFWENDUNGEN</b>	<b>7.709.493</b>	<b>2.501.726</b>	<b>26.107.234</b>
<b>ERGEBNIS DER GEWÖNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>	<b>894.707</b>	<b>3.552.474</b>	<b>24.818.193</b>
15. Erträge aus Verrechnung zw. Bereichen des Eigenbetriebs	0	0	0
16. Aufwendungen für Verrechnungen zw. Bereichen des Eigenbetriebs	0	0	0
17. Erträge aus verbundenen Unternehmen	0	0	0
18. Aufwendungen für verbundene Unternehmen	0	0	0
19. außerordentliche Erträge	0	0	0
20. außerordentliche Aufwendungen	0	0	0
<b>ERGEBNIS VOR STEUERN</b>	<b>894.707</b>	<b>3.552.474</b>	<b>24.818.193</b>
21. Steuern vom Ertrag	0	0	0
22. Sonstige Steuern	0	0	0
<b>JAHRESGEWINN/-VERLUST</b>	<b>894.707</b>	<b>3.552.474</b>	<b>24.818.193</b>

1) Auf Basis des Wirtschaftsplanmodells

# Erfolgsplan Teilbereich Resart-Ihm

Konto	PLAN 2024 €	Hoch- rechnung 2023 €	IST 1) 2022 €
<b>Umsatzerlöse</b>			
1. Umsatzerlöse aus Verkauf Grundstücke	0	0	2.600.000
2. Umsatzerlöse aus Verkauf Gebäude	0	0	0
3. Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung	320.000	320.000	94.084
4. Umsatzerlöse aus Kostenerstattung Stadt	0	0	0
6. Aktivierte Eigenleistungen	0	0	0
7. Sonstige Erträge	0	0	0
<b>GESAMTERTRÄGE</b>	<b>320.000</b>	<b>320.000</b>	<b>2.694.084</b>
5. Änderungen Bestand an Grundstücken (Buchwertabgang)	0	0	0
8. Materialaufwand	0	0	0
9. Personal- und Gemeinkosten	46.300	48.900	201.500
10. Abschreibungen	600.001	600.001	600.001
11. Sonstige betriebliche Aufwendungen	370.000	370.000	478.988
13. Abschreibung Finanzanlagen	0	0	0
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	54.000	27.072	5.331
<b>GESAMTAUFWENDUNGEN</b>	<b>1.070.301</b>	<b>1.045.973</b>	<b>1.285.819</b>
<b>ERGEBNIS DER GEWÖNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>	<b>-750.301</b>	<b>-725.973</b>	<b>1.408.264</b>
15. Erträge aus Verrechnung zw. Bereichen des Eigenbetriebs	0	0	0
16. Aufwendungen für Verrechnungen zw. Bereichen des Eigenbetriebs	0	0	0
17. Erträge aus verbundenen Unternehmen	0	0	0
18. Aufwendungen für verbundene Unternehmen	0	0	0
19. außerordentliche Erträge	0	0	0
20. außerordentliche Aufwendungen	0	0	0
<b>ERGEBNIS VOR STEUERN</b>	<b>-750.301</b>	<b>-725.973</b>	<b>1.408.264</b>
21. Steuern vom Ertrag	0	0	0
22. Sonstige Steuern	0	0	0
<b>JAHRESGEWINN/-VERLUST</b>	<b>-750.301</b>	<b>-725.973</b>	<b>1.408.264</b>

1) Auf Basis des Wirtschaftsplanmodells

# Erfolgsplan Teilbereich öffentliche Einrichtungen

Konto	PLAN	Hoch- rechnung	IST 1)
	2024 €	2023 €	2022 €
<b>Umsatzerlöse</b>			
1. Umsatzerlöse aus Verkauf Grundstücke	0	0	0
2. Umsatzerlöse aus Verkauf Gebäude	0	0	0
3. Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung	2.448.500	2.548.500	2.477.208
4. Umsatzerlöse aus Kostenerstattung Stadt	0	0	0
6. Aktivierte Eigenleistungen	0	0	0
7. Sonstige Erträge	259.914	245.914	222.476
<b>GESAMTERTRÄGE</b>	<b>2.708.414</b>	<b>2.794.414</b>	<b>2.699.684</b>
5. Änderungen Bestand an Grundstücken (Buchwertabgang)	0	0	0
8. Materialaufwand	0	0	0
9. Personal- und Gemeinkosten	206.700	349.200	165.900
10. Abschreibungen	1.812.762	1.805.262	1.566.000
11. Sonstige betriebliche Aufwendungen	320.000	120.000	71.132
13. Abschreibung Finanzanlagen	0	0	0
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	275.123	180.928	128.862
<b>GESAMTAUFWENDUNGEN</b>	<b>2.614.585</b>	<b>2.455.390</b>	<b>1.931.894</b>
<b>ERGEBNIS DER GEWÖNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>	<b>93.829</b>	<b>339.024</b>	<b>767.790</b>
15. Erträge aus Verrechnung zw. Bereichen des Eigenbetriebs	0	0	0
16. Aufwendungen für Verrechnungen zw. Bereichen des Eigenbetriebs	0	0	0
17. Erträge aus verbundenen Unternehmen	0	0	0
18. Aufwendungen für verbundene Unternehmen	0	0	0
19. außerordentliche Erträge	0	0	0
20. außerordentliche Aufwendungen	0	0	0
<b>ERGEBNIS VOR STEUERN</b>	<b>93.829</b>	<b>339.024</b>	<b>767.790</b>
21. Steuern vom Ertrag	0	0	0
22. Sonstige Steuern	0	0	0
<b>JAHRESGEWINN/-VERLUST</b>	<b>93.829</b>	<b>339.024</b>	<b>767.790</b>

1) Auf Basis des Wirtschaftsplanmodells

# Erfolgsplan Teilbereich Infrastruktur

Konto	PLAN 2024 €	Hoch- rechnung 2023 €	IST 1) 2022 €
<b>Umsatzerlöse</b>			
1. Umsatzerlöse aus Verkauf Grundstücke	0	420.000	0
2. Umsatzerlöse aus Verkauf Gebäude	0	0	0
3. Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung	3.026.000	3.026.000	2.976.000
4. Umsatzerlöse aus Kostenerstattung Stadt	0	0	0
6. Aktivierte Eigenleistungen	0	0	0
7. Sonstige Erträge	343.477	343.477	343.477
<b>GESAMTERTRÄGE</b>	<b>3.369.477</b>	<b>3.789.477</b>	<b>3.319.477</b>
5. Änderungen Bestand an Grundstücken (Buchwertabgang)	0	420.000	0
8. Materialaufwand	0	0	0
9. Personal- und Gemeinkosten	611.400	521.400	120.900
10. Abschreibungen	971.710	878.603	736.000
11. Sonstige betriebliche Aufwendungen	100.000	350.000	82.289
13. Abschreibung Finanzanlagen	0	0	0
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	645.172	455.000	419.000
<b>GESAMTAUFWENDUNGEN</b>	<b>2.328.282</b>	<b>2.625.003</b>	<b>1.358.189</b>
<b>ERGEBNIS DER GEWÖNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>	<b>1.041.196</b>	<b>1.164.474</b>	<b>1.961.288</b>
15. Erträge aus Verrechnung zw. Bereichen des Eigenbetriebs	0	0	0
16. Aufwendungen für Verrechnungen zw. Bereichen des Eigenbetriebs	0	0	0
17. Erträge aus verbundenen Unternehmen	0	0	0
18. Aufwendungen für verbundene Unternehmen	0	0	0
19. außerordentliche Erträge	0	0	0
20. außerordentliche Aufwendungen	0	0	0
<b>ERGEBNIS VOR STEUERN</b>	<b>1.041.196</b>	<b>1.164.474</b>	<b>1.961.288</b>
21. Steuern vom Ertrag	0	0	0
22. Sonstige Steuern	0	0	0
<b>JAHRESGEWINN/-VERLUST</b>	<b>1.041.196</b>	<b>1.164.474</b>	<b>1.961.288</b>

1) Auf Basis des Wirtschaftsplanmodells

# **Vermögenspläne**

für das

# **Wirtschaftsjahr 2024**

## Vermögensplan Gesamtbetrieb

Einnahmen	PLAN	Hoch- rechnung	IST
	2024 €	2023 €	2022 €
1 Zuführung zum Stammkapital	0	0	0
2 Zuführung zu Rücklagen abzgl. Entnahmen	0	0	0
3 Zuführung zu langfristigen Rückstellungen abzgl. Entnahmen	0	0	0
4 Zuführung zu Sonderposten mit Rücklageanteil abzgl. Entnahmen	0	0	0
5 Jahresgewinn	1.279.432	4.330.000	28.940.526
6 Abschreibungen (ohne Nr. 8 und 9)	3.545.640	3.438.033	3.056.895
7 Abgänge von Anlagen (ohne Nr. 8 und 9)	4.417.629	12.036.192	9.351.009
8 Vom Anschaffungswert abzusetzende Kapitalzuschüsse der Gemeinde	0	0	0
9 Vom Anschaffungswert abzusetzende Kapitalzuschüsse Dritter	0	1.250.000	1.465.053
10 Rückflüsse aus gewährten Darlehen	0	0	0
11 Kredite von der Gemeinde	0	0	0
12 Neu aufzunehmende Kredite von Dritten	0	0	13.800.000
<b>Summe Einnahmen</b>	<b>9.242.700</b>	<b>21.054.225</b>	<b>56.613.483</b>
<b>Ausgaben</b>			
1 Ausgaben für Grundstücke Infrastruktur (keine AfA)	100.000	0	0
2 Ausgaben für Einrichtung Infrastruktur (AfA)	6.100.000	4.050.000	2.284.612
3 Ausgaben für öffentliche Grundstücke (keine AfA)	0	0	0
4 Ausgaben für öffentliche Gebäude (AfA)	150.000	750.000	3.562.693
5 Ausgaben für Grundstücke Grundstückswirtschaft (keine AfA)	5.000.000	6.000.000	22.850.774
6 Ausgaben für Gebäude Grundstückswirtschaft (AfA)	350.000	150.000	456.234
7 Sonstige Ausgaben	0	0	0
8 Ausgaben für Finanzanlagen	0	0	0
9 Tilgung von Krediten	0	23.800.000	0
10 Jahresverlust	0	0	0
11 Rückzahlung von Stammkapital	0	0	0
12 Gewinnabführung	2.000.000	5.500.000	7.500.000
13 Veränderung Kassenbestand	-4.457.300	-19.195.775	19.959.170
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>9.242.700</b>	<b>21.054.225</b>	<b>56.613.483</b>

## **Erläuterungen zu Vermögensplan für Teilbereich Grundstückswirtschaft**

Folgende Investitionen in das Anlagevermögen sind beabsichtigt:

1. Für das **Bahnhofsgebäude** sind zur Sanierung t€ 150,0 eingeplant.
2. Für die **Erbbaugrundstücke** wird ein Verkaufserlös in Höhe von t€ 800,0 erwartet.
3. In dem Projekt **Strategische Flächenentwicklungen** sind für Grundstücksankäufe im Jahr 2024 5,0 Mio. € sowie in den zwei Folgejahren jeweils 3,0 Mio. eingeplant. Das hier aufgeführte Budget soll fallweise für den Ankauf von entwicklungsfähigen Grundstücken zur nachhaltigen Stärkung der Finanzkraft der Stadt Raunheim sowie für einen Standort für Seniorenwohnen eingesetzt werden. Die erworbenen Grundstücke sollen nach erfolgreicher Revitalisierung an Investoren verkauft werden. Die entsprechenden Erlöse sind in den Folgejahren eingeplant.

## **Erläuterungen zu Vermögensplan für Teilbereich öffentliche Einrichtungen**

Folgende Investitionen in das Anlagevermögen sind beabsichtigt:

1. Für **Lärmschutzmaßnahmen an den Kindergärten** im Rahmen des Lärmschutzfonds ist neben dem Restbudget aus dem Jahr 2023 im Jahr 2024 ein Budget in Höhe t€ 150,0 eingeplant.
2. Für die **Parkraumergänzung** sind im Jahr 2024 Investitionen von t€ 150 eingeplant. Die weitere Finanzierung erfolgt über entsprechende Pachteinahmen.



## Erläuterungen zu Vermögensplan für Teilbereich Infrastruktur

Folgende Investitionen in das Anlagevermögen sind beabsichtigt:

1. Für die Fertigstellung der Neugestaltung des **Bahnhofsvorplatzes** sind im Jahr 2024 t€ 800,0 geplant. Dem entsprechende Pachteinnahmen ab dem Jahr 2020 gegenüber.
2. Für die **Uferanbindung** sind Investitionen von t€ 1.500,0 im Jahr 2024 und t€ 2.700,0 im Jahr 2025 eingeplant. Dem stehen Fördermittel in geplanter Höhe von t€ 1.500,0 im Jahr 2025 und t€ 2.700,0 im Jahr 2026 sowie Pachteinnahmen gegenüber.
3. Für die Planung **Verkehrskonzept Raunheim** sind für das Jahr 2024 t€ 3.000,0 Mio. vorgesehen. Für die Realisierung sind in den Jahren 2025 bis 2027 2,0 Mio., 4,0 Mio. und 3,5 Mio. eingeplant. Die tatsächlichen Zahlungen werden sich erst nach Vorliegen der Planung und entsprechendem Beschluss der Gremien bestimmen lassen.
4. Im Projekt **Auf der lange Streng** sind jeweils t€ 100,0 im Jahr 2024 und 2025 für den Ankauf von Grundstücken eingeplant.
5. Für andere Projekte des **Stadtentwicklung** sind im Jahr 2022 Investitionen in Höhe von t€ 150,0 vorgesehen.
6. Für das **Projekt KWR** sind Investitionen in Höhe von t€ 500,0 eingeplant. Das Projekt soll im darauf folgenden Jahr gegen Erstattung der Investitionen auf den noch auszuwählenden Betreiber übertragen werden.

# **Stellenübersicht**

für das

# **Wirtschaftsjahr 2024**

# Stellenübersicht

Stellenübersicht Eigenbetrieb Stadtentwicklung 2024																				
	Beamtinnen/Beamte Bes.-Gr. nach BBesG						Beschäftigte Entgeltgrupper TVöD													Beamtinnen/ Beamte Beschäftigte
	A13	A12	A11	A10	A9	Summe	aT	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	Summe	Insgesamt	
Stellenplan 2024						0	1											1	1	
Stellenplan 2023						0			0,5	1	1				0,5		0,5	3,5	3,5	
Zahl der am 30.06.2023 besetzten Stellen						0			0	0	0				0		0	0	0	

## Anmerkung

Die Personalleistungen des Eigenbetrieb Stadtentwicklung (EBSE) werden über den Kernhaushalt der Stadt Raunheim erbracht und über eine Personal- und Verwaltungskostenumlage vom Haushalt der Stadt an den EBSE weiter berechnet.

# **Anhang A**

# **Finanzplan**

für die

**Wirtschaftsjahre 2023-2028**

# Finanzplan Gesamtbetrieb (Teil A Gesamtübersicht Einnahmen und Ausgaben)

Einnahmen / Deckungsmittel (Mittelherkunft)	Hochrechnung 2023 €	PLAN 2024 €	PLAN 2025 €	PLAN 2026 €	PLAN 2027 €	PLAN 2028 €
1 Zuführung zum Stammkapital	0	0	0	0	0	0
2 Zuführung zu Rücklagen abzgl. Entnahmen	0	0	0	0	0	0
3 Zuführung zu langfristigen Rückstellungen abzgl. Entnahmen	0	0	0	0	0	0
4 Zuführung zu Sonderposten mit Rücklageanteil abzgl. Entnahmen	0	0	-619.391	-668.791	-668.791	-668.791
5 Jahresgewinn	4.330.000	1.279.432	707.687	4.618.300	5.224.147	1.003.087
6 Abschreibungen (ohne Nr. 8 und 9)	3.438.033	3.545.640	3.642.422	3.660.422	3.693.085	3.953.085
7 Abgänge von Anlagen (ohne Nr. 8 und 9)	12.036.192	4.417.629	6.575.932	7.019	7.019	7.019
8 Vom Anschaffungswert abzusetzende Kapitalzuschüsse der Gemeinde	0	0	0	0	0	0
9 Vom Anschaffungswert abzusetzende Kapitalzuschüsse Dritter	1.250.000	0	1.500.000	2.500.000	0	0
10 Rückflüsse aus gewährten Darlehen	0	0	0	0	0	0
11 Kredite von der Gemeinde	0	0	0	0	0	0
12 Neu aufzunehmende Kredite von Dritten	0	0	0	0	0	0
<b>Summe Deckungsmittel</b>	<b>21.054.225</b>	<b>9.242.700</b>	<b>11.806.650</b>	<b>10.116.950</b>	<b>8.255.460</b>	<b>4.294.400</b>
<b>Ausgaben (Mittelverwendung)</b>						
1 Ausgaben für Grundstücke Infrastruktur (keine AfA)	0	100.000	100.000	0	0	0
2 Ausgaben für Einrichtung Infrastruktur (AfA)	4.050.000	6.100.000	6.100.000	4.000.000	3.500.000	0
3 Ausgaben für öffentliche Grundstücke (keine AfA)	0	0	0	0	0	0
4 Ausgaben für öffentliche Gebäude (AfA)	750.000	150.000	0	0	0	0
5 Ausgaben für Grundstücke Grundstückswirtschaft (keine AfA)	6.000.000	5.000.000	3.000.000	3.000.000	0	0
6 Ausgaben für Gebäude Grundstückswirtschaft (AfA)	150.000	350.000	800.000	800.000	0	0
7 Sonstige Ausgaben	0	0	0	0	0	0
8 Ausgaben für Finanzanlagen	0	0	0	0	0	0
9 Tilgung von Krediten	23.800.000	0	3.500.000	0	3.400.000	4.300.000
10 Jahresverlust	0	0	0	0	0	0
11 Rückzahlung von Stammkapital	0	0	0	0	0	0
12 Gewinnabführung	5.500.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	0
13 Veränderung Kassenbestand	-19.195.775	-4.457.300	-3.693.350	316.950	-644.540	-5.600
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>21.054.225</b>	<b>9.242.700</b>	<b>11.806.650</b>	<b>10.116.950</b>	<b>8.255.460</b>	<b>4.294.400</b>
nachrichtlich Geldbestand zum Jahresende 2023 voraussichtliches IST // ab 2024 Plan	8.525.626	4.068.326	374.976	691.926	47.386	41.786

## Finanzplan Gesamtbetrieb (Teil B Übersicht Einnahmen und Ausgaben haushaltswirksam)

Einnahmen	Hochrechnung	PLAN	PLAN	PLAN	PLAN	PLAN
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	€	€	€	€	€	€
1 Zuweisung Eigenkapitalaufstockung						
2 Zuweisungen zum Verlustausgleich	0	0	0	0	0	0
3 Verwaltungskostenbeiträge, Zinsen						
4 Darlehen der Gemeinde						
5 Umsatzerlöse aus Miete und Pacht von der Stadt	5.483.208	5.604.500	5.504.500	6.004.500	6.004.500	6.044.500
6 Umsatzerlöse aus Kostenerstattung Stadt	0	0	0	0	0	0
<b>SUMME</b>	<b>5.483.208</b>	<b>5.604.500</b>	<b>5.504.500</b>	<b>6.004.500</b>	<b>6.004.500</b>	<b>6.044.500</b>
<b>Ausgaben</b>						
1 Gewinnabführungen	0	0	0	0	0	0
2 Konzessionsabgaben						
3 Verwaltungskostenbeiträge, Zinsen (ILV)	0	0	0	0	0	0
4 Eigenkapitalrückzahlungen						
5 Tilgungen von Darlehen der Gemeinde						
6 Umsatzerlöse an Stadt	600.000	600.000	600.000	500.000	400.000	300.000
<b>SUMME</b>	<b>600.000</b>	<b>600.000</b>	<b>600.000</b>	<b>500.000</b>	<b>400.000</b>	<b>300.000</b>

### Anmerkung:

Der Finanzplan mit den Einnahmen und Ausgaben kann nur für den Gesamtbetrieb sinnvoll erstellt werden. Eine entsprechende Darstellung für die Teilbereiche ist nicht sinnvoll.

# **Anhang B**

## **Planbilanzen Plan-GuV Finanzplan**

für die

**Wirtschaftsjahre 2023-2035**

## ALLE PROJEKTE

2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035

### Bilanz

#### Aktiva

##### A Anlagevermögen

I Immaterielle Vermögensgegenstände

II Sachanlagen (Infrastruktur, öffentliche Einrichtungen)

III geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau

IV Finanzanlagen

##### B Umlaufvermögen

I Vorräte

II Bestand an Grundstücken und Gebäuden der Grundstückswirtschaft

III Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

IV Wertpapiere

V Schecks, Kasse, Guthaben bei Kreditinstituten

#### SUMME Aktiva

#### Passiva

##### A Eigenkapital

I Stammkapital

II Rücklagen

III Gewinn- / Verlustvortrag n. Ausschüttung

IV Gewinn / Verlust

##### B Sonderposten mit Rücklageanteil

##### C Rückstellungen

##### E Verbindlichkeiten

I Gegenüber Gemeinde

II Gegenüber Kreditinstituten

#### SUMME Passiva

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
<b>Bilanz</b>													
<b>Aktiva</b>													
<b>A Anlagevermögen</b>													
I Immaterielle Vermögensgegenstände													
II Sachanlagen (Infrastruktur, öffentliche Einrichtungen)	115.566.178	118.994.787	118.722.569	115.962.147	113.902.213	122.949.128	118.516.043	114.582.958	110.649.873	106.716.788	102.783.703	98.850.618	94.917.533
III geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	5.787.837	5.513.587	7.574.471	11.474.471	13.341.320	341.320	341.320	341.320	341.320	341.320	341.320	341.320	341.320
IV Finanzanlagen	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000
<b>B Umlaufvermögen</b>													
I Vorräte	6.041.036	6.034.017	4.026.998	7.019.979	7.012.959	7.005.940							
II Bestand an Grundstücken und Gebäuden der Grundstückswirtschaft													
III Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände													
IV Wertpapiere													
V Schecks, Kasse, Guthaben bei Kreditinstituten	8.525.626	4.068.326	374.976	691.926	47.386	41.786	36.856	30.156	16.805	12.143	46.740	6.336	50.936
<b>SUMME Aktiva</b>	<b>135.955.677</b>	<b>134.645.717</b>	<b>130.734.014</b>	<b>135.183.522</b>	<b>134.338.878</b>	<b>130.373.174</b>	<b>118.929.219</b>	<b>114.989.434</b>	<b>111.042.998</b>	<b>107.105.251</b>	<b>103.206.763</b>	<b>99.233.274</b>	<b>95.344.789</b>
<b>Passiva</b>													
<b>A Eigenkapital</b>													
I Stammkapital	25.565	25.565	25.565	25.565	25.565	25.565	25.565	25.565	25.564	25.562	25.559	25.555	25.555
II Rücklagen	2.701.440	2.701.440	2.701.440	2.701.440	2.701.440	2.701.440	2.701.440	2.701.440	2.701.440	2.701.440	2.701.440	2.701.440	2.701.440
III Gewinn- / Verlustvortrag n. Ausschüttung	24.453.611	26.783.611	26.063.043	24.770.730	27.389.030	32.613.177	33.616.263	32.591.099	39.070.105	45.192.461	51.773.507	58.693.813	60.889.119
IV Gewinn / Verlust	4.330.000	1.279.432	707.687	4.618.300	5.224.147	1.003.087	-1.025.164	6.479.006	6.122.356	6.581.046	6.920.306	2.195.306	2.480.306
<b>B Sonderposten mit Rücklageanteil</b>	<b>19.445.061</b>	<b>18.855.670</b>	<b>19.736.279</b>	<b>21.567.488</b>	<b>20.898.697</b>	<b>20.229.906</b>	<b>19.561.115</b>	<b>18.892.324</b>	<b>18.223.533</b>	<b>17.554.742</b>	<b>16.885.951</b>	<b>16.217.160</b>	<b>15.548.369</b>
<b>C Rückstellungen</b>													
<b>E Verbindlichkeiten</b>													
I Gegenüber Gemeinde													
II Gegenüber Kreditinstituten	85.000.000	85.000.000	81.500.000	81.500.000	78.100.000	73.800.000	64.050.000	54.300.000	44.900.000	35.050.000	24.900.000	19.400.000	13.700.000
<b>SUMME Passiva</b>	<b>135.955.677</b>	<b>134.645.717</b>	<b>130.734.014</b>	<b>135.183.522</b>	<b>134.338.878</b>	<b>130.373.174</b>	<b>118.929.219</b>	<b>114.989.434</b>	<b>111.042.998</b>	<b>107.105.251</b>	<b>103.206.763</b>	<b>99.233.274</b>	<b>95.344.789</b>



**ALLE PROJEKTE**

2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035

**Gewinn- und Verlustrechnung / Erfolgsplan**

1. Umsatzerlöse aus Verkauf Grundstücke	6.170.000	8.300.000	6.300.000	4.800.000	4.800.000	677.420							
2. Umsatzerlöse aus Verkauf Gebäude			1.600.000										
3. Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung	6.198.700	6.098.700	7.038.700	7.358.700	7.678.700	7.678.700	7.678.700	7.678.700	7.118.700	7.118.700	7.118.700	7.118.700	7.118.700
4. Umsatzerlöse aus Kostenerstattung Stadt							6.000.000	6.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000		
5. Änderungen Bestand an Grundstücken (Buchwertabgang)	441.058	5.007.020	6.575.932	7.019	7.019	7.019	7.505.940						
6. Aktivierte Eigenleistungen													
7. Sonstige Erträge (Beteiligungen und Zinsen)	589.391	589.391	619.391	668.791	668.791	668.791	668.791	668.791	668.791	668.791	668.791	668.791	668.791
8. Materialaufwand													
9. Personal- und Gemeinkosten	2.182.500	2.245.500	1.700.000	1.300.000	1.100.000	900.100	578.000	578.100	578.100	578.100	578.100	578.100	578.100
10. Abschreibungen	3.438.033	3.545.640	3.642.422	3.660.422	3.693.085	3.953.085	3.933.085	3.933.085	3.933.085	3.933.085	3.933.085	3.933.085	3.933.085
11. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.903.500	1.853.500	1.503.500	1.503.500	1.153.500	1.153.500	1.153.500	1.145.000	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000
12. Sonstige Erträge		14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000
13. Abschreibung Finanzanlagen													
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	663.000	1.071.000	1.442.550	1.752.250	1.983.740	2.022.120	2.216.130	2.226.300	2.042.950	1.584.260	1.245.000	970.000	685.000
<b>Ergebnis gewöhnliche Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.330.000</b>	<b>1.279.432</b>	<b>707.687</b>	<b>4.618.300</b>	<b>5.224.147</b>	<b>1.003.087</b>	<b>-1.025.164</b>	<b>6.479.006</b>	<b>6.122.356</b>	<b>6.581.046</b>	<b>6.920.306</b>	<b>2.195.306</b>	<b>2.480.306</b>
15. Erträge aus Verrechnung zw. Bereichen des Eigenbetriebs													
16. Aufwendungen für Verrechnungen zw. Bereichen des Eigenbetriebs													
17. Erträge aus verbundenen Unternehmen													
18. Aufwendungen für verbundene Unternehmen													
19. außerordentliche Erträge													
20. außerordentliche Aufwendungen													
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>4.330.000</b>	<b>1.279.432</b>	<b>707.687</b>	<b>4.618.300</b>	<b>5.224.147</b>	<b>1.003.087</b>	<b>-1.025.164</b>	<b>6.479.006</b>	<b>6.122.356</b>	<b>6.581.046</b>	<b>6.920.306</b>	<b>2.195.306</b>	<b>2.480.306</b>
21. Steuern vom Ertrag													
22. Sonstige Steuern													
<b>JAHRESGEWINN / JAHRESVERLUST</b>	<b>4.330.000</b>	<b>1.279.432</b>	<b>707.687</b>	<b>4.618.300</b>	<b>5.224.147</b>	<b>1.003.087</b>	<b>-1.025.164</b>	<b>6.479.006</b>	<b>6.122.356</b>	<b>6.581.046</b>	<b>6.920.306</b>	<b>2.195.306</b>	<b>2.480.306</b>

**ALLE PROJEKTE**

2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035

**Finanzplan**

**Deckungsmittel / Einnahmen**

1 Zuführung zum Stammkapital													
2 Zuführung zu Rücklagen abzgl. Entnahmen													
3 Zuführung zu langfristigen Rückstellungen abzgl. Entnahmen													
4 Zuführung zu Sonderposten mit Rücklageanteil abzgl. Entnahmen			-619.391	-668.791	-668.791	-668.791	-668.791	-668.791	-668.791	-668.791	-668.791	-668.791	-668.791
5 Jahresgewinn	4.330.000	1.279.432	707.687	4.618.300	5.224.147	1.003.087	6.479.006	6.122.356	6.581.046	6.920.306	2.195.306	2.480.306	
6 Abschreibungen (ohne Nr. 8 und 9)	3.438.033	3.545.640	3.642.422	3.660.422	3.693.085	3.953.085	3.933.085	3.933.085	3.933.085	3.933.085	3.933.085	3.933.085	
7 Abgänge von Anlagen (ohne Nr. 8 und 9)	12.036.192	4.417.629	6.575.932	7.019	7.019	7.019	7.505.940						
8 Vom Anschaffungswert abzusetzende Kapitalzuschüsse der Gern													
9 Vom Anschaffungswert abzusetzende Kapitalzuschüsse Dritter	1.250.000		1.500.000	2.500.000									
10 Rückflüsse aus gewährten Darlehen													
11 Kredite von der Gemeinde													
12 Neu aufzunehmende Kredite von Dritten													
<b>SUMME Einnahmen</b>	<b>21.054.225</b>	<b>9.242.700</b>	<b>11.806.650</b>	<b>10.116.950</b>	<b>8.255.460</b>	<b>4.294.400</b>	<b>10.770.234</b>	<b>9.743.300</b>	<b>9.386.650</b>	<b>9.845.340</b>	<b>10.184.600</b>	<b>5.459.600</b>	<b>5.744.600</b>

**Ausgaben**

1 Ausgaben für Grundstücke Infrastruktur (keine AfA)		100.000	100.000										
2 Ausgaben für Einrichtung Infrastruktur (AfA)	4.050.000	6.100.000	6.100.000	4.000.000	3.500.000								
3 Ausgaben für öffentliche Grundstücke (keine AfA)													
4 Ausgaben für öffentliche Gebäude (AfA)	750.000	150.000											
5 Ausgaben für Grundstücke Grundstückswirtschaft (keine AfA)	6.000.000	5.000.000	3.000.000	3.000.000									
6 Ausgaben für Gebäude Grundstückswirtschaft (AfA)	150.000	350.000	800.000	800.000									
7 Sonstige Ausgaben													
8 Ausgaben für Finanzanlagen													
9 Tilgung von Krediten	23.800.000		3.500.000		3.400.000	4.300.000	9.749.999	9.750.000	9.400.000	9.850.000	10.150.000	5.500.000	5.700.000
10 Jahresverlust							1.025.164						
11 Rückzahlung von Stammkapital									1	2	3	4	
12 Gewinnabführung	5.500.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000								
<b>SUMME Ausgaben</b>	<b>40.250.000</b>	<b>13.700.000</b>	<b>15.500.000</b>	<b>9.800.000</b>	<b>8.900.000</b>	<b>4.300.000</b>	<b>10.775.164</b>	<b>9.750.000</b>	<b>9.400.001</b>	<b>9.850.002</b>	<b>10.150.003</b>	<b>5.500.004</b>	<b>5.700.000</b>
13 Veränderung Kassenbestand	-19.195.775	-4.457.300	-3.693.350	316.950	-644.540	-5.600	-4.930	-6.700	-13.351	-4.662	34.597	-40.404	44.600
<b>SUMME Ausgaben</b>	<b>21.054.225</b>	<b>9.242.700</b>	<b>11.806.650</b>	<b>10.116.950</b>	<b>8.255.460</b>	<b>4.294.400</b>	<b>10.770.234</b>	<b>9.743.300</b>	<b>9.386.650</b>	<b>9.845.340</b>	<b>10.184.600</b>	<b>5.459.600</b>	<b>5.744.600</b>