

SCHÜLLERMANN

SWS Schüllermann und Partner AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

**Eigenbetrieb Stadtentwicklung
Raunheim**

.....

**Bericht
über die Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2020 und des
Lageberichtes für das Wirtschaftsjahr 2020**

.....

Inhaltsverzeichnis

A. Prüfungsauftrag	1
B. Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes	3
C. Grundsätzliche Feststellungen	8
Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter	8
Geschäftsverlauf und Lage des Eigenbetriebes	8
D. Prüfungsdurchführung	10
I. Gegenstand der Prüfung	10
II. Art und Umfang der Prüfung	11
E. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	13
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	13
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	13
2. Jahresabschluss	14
3. Lagebericht	15
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	16
1. Bewertungsgrundlagen	16
2. Zusammenfassende Beurteilung	16
F. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrages	17
Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG	17
1. Allgemeine Feststellungen	17
2. Feststellungen zum Risikofrüherkennungssystem	17
G. Schlussbemerkungen	19

Anlagenverzeichnis

Gesetzliche Pflichtanlagen

- Anlage 1: Bilanz zum 31. Dezember 2020
- Anlage 2: Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2020
- Anlage 3: Für das Wirtschaftsjahr 2020
- Anlage 4: Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2020
- Anlage 5: Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG

Freiwillige Anlagen

- Anlage 6: Analyse und Erläuterung des Jahresabschlusses
- a) Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)
 - b) Vermögenslage (Bilanz)
 - c) Finanzlage (Kapitalflussrechnung)
- Anlage 7: Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse
- Anlage 8: Entwicklung der Darlehen in 2020

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

1167/21
RAE/Som/Min
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

Eigenbetriebes Stadtentwicklung, Raunheim

– im Folgenden auch kurz "Stadtentwicklung" oder "Eigenbetrieb" genannt – hat uns beauftragt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 unter Einbeziehung der zugrunde liegenden Buchführung und den Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2020 des Eigenbetriebes nach beruflichen Grundsätzen zu prüfen sowie über das Ergebnis unserer Prüfung schriftlich Bericht zu erstatten.

Der Auftrag wurde von uns mit Auftragsbestätigungsschreiben vom 28. September 2021 unter Beifügung der Auftragsbedingungen angenommen. Die Zweitschrift mit Einverständniserklärung des Auftraggebers haben wir zu unseren Arbeitspapieren genommen.

Dem Prüfungsauftrag lag der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zugrunde, mit dem wir zum Abschlussprüfer gewählt wurden (§ 318 Abs. 1 Satz 1 HGB).

Der Eigenbetrieb unterliegt nach § 27 Abs. 2 Hessisches Eigenbetriebsgesetz (HesEigBGes) 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.

Die Prüfungsarbeiten haben wir im November 2021 in den Geschäftsräumen des Eigenbetriebes und in unseren Geschäftsräumen in Dreieich durchgeführt. Anschließend erfolgte die Fertigstellung des Prüfungsberichtes.

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 13. November 2020 versehene Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2019. Er wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17. Dezember 2020 unverändert festgestellt.

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 unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V. (IDW) festgestellten "Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen" (IDW PS 450) den nachfolgenden Bericht, dem wir den geprüften Jahresabschluss (**Anlagen 1 bis 3**), den Lagebericht (**Anlage 4**), sowie den Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG (**Anlage 5**) beifügen.

Die freiwilligen (nicht gesetzlichen) Anlagen ergeben sich aus dem Anlagenverzeichnis ab **Anlage 6 ff.**

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.

Der vorliegende Prüfungsbericht richtet sich an den Eigenbetrieb.

B. Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes

Zu dem Jahresabschluss und dem Lagebericht haben wir in einem gesonderten Testats-exemplar folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der nachfolgend wiedergegeben wird:

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An den Eigenbetrieb Stadtentwicklung, Raunheim

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss des Eigenbetriebes Stadtentwicklung – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht des Eigenbetriebes Stadtentwicklung für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des Hessischen Eigenbetriebsgesetzes i. V. m. den einschlägigen deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Eigenbetriebes zum 31. Dezember 2020 sowie seiner Ertragslage für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den Vorschriften des § 26 HesEigBGes i. V. m. § 289 HGB und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichtes geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 27 Abs. 2 HesEigBGes unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes" unseres Bestätigungsvermerkes weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Eigenbetrieb unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und der Betriebskommission für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den Vorschriften des Hessischen Eigenbetriebsgesetzes i. V. m. den einschlägigen deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Eigenbetriebes zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichtes, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den Vorschriften des Hessischen Eigenbetriebesgesetzes i. V. m. den einschlägigen deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichtes in Übereinstimmung mit den anzuwendenden Vorschriften des Hessischen Eigenbetriebesgesetzes i. V. m. den einschlägigen deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Die Betriebskommission ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Eigenbetriebes zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den Vorschriften des Hessischen Eigenbetriebesgesetzes i. V. m. den einschlägigen deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 27 Abs. 2 HesEigBGes unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichtes getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichtes relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme des Eigenbetriebes abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Eigenbetriebes zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerkes erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Eigenbetrieb seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichtes mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Eigenbetriebes.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Dreieich, 17. November 2021

Schüllermann und Partner AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez.
Dipl.-Volksw. Rainer Reuhl
Wirtschaftsprüfer

gez.
Dipl.-Kfm. Sascha Gönheimer
Wirtschaftsprüfer

C. Grundsätzliche Feststellungen

Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter

Geschäftsverlauf und Lage des Eigenbetriebes

Die Betriebsleitung hat im Lagebericht (Anlage 4) die wirtschaftliche Lage des Eigenbetriebes beurteilt und diese im Jahresabschluss (Anlagen 1 bis 3), insbesondere im Anhang, zum Bilanzstichtag dargestellt.

Gemäß § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB nehmen wir als Abschlussprüfer mit den anschließenden Ausführungen vorweg zur Lagebeurteilung durch die Betriebsleitung Stellung. Dabei gehen wir insbesondere auf die Annahme des Fortbestandes und die Beurteilung der zukünftigen Entwicklung des Eigenbetriebes ein.

Unsere Stellungnahme geben wir aufgrund unserer eigenen Beurteilung der Lage des Eigenbetriebes ab, die wir im Rahmen unserer Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes gewonnen haben.

Folgende Aspekte der Lagebeurteilung sind hervorzuheben:

- Dem Eigenbetrieb entstand im Berichtsjahr ein Jahresgewinn in Höhe von TEUR 2.191. Der Jahresgewinn ist im Wesentlichen auf die Auflösung der Rückstellung in Höhe von TEUR 3.170 zurückzuführen.
- Im abgelaufenen Jahr betrugen die Erlöse aus Grundstücksverkäufen sowie Grundstücksreservierungen EUR 197.700,00 und aus Mieten, Pachten usw. EUR 4.194.834,49.
- Wohnbaugrundstücke befinden sich nicht mehr im Umlaufvermögen des Eigenbetriebs, mit Ausnahme der Erbpachtflächen, welche im Auftrag der Stadt sukzessiv abgebaut werden sollen. Aufgrund der Corona-Pandemie ist eine Grundstücksvermarktung nicht wie geplant zustande gekommen. Es wurde kurzfristig ein neuer Käufer und Entwickler für die Immobilie gefunden. Die Mieten und Pachten werden wie bisher planmäßig eingehen. Die Geschäftsentwicklung ist insgesamt gemäß der Planung verlaufen. Geschäftsrisiken können in Zusammenhang mit den pandemiebedingten Einnahmeeinbrüchen der Stadt Raunheim entstehen. Die Lage des Haushaltes wird daher in kurzen Intervallen zwischen Finanzdienst und der Betriebsleitung angestimmt.

- Die gewerbliche Grundstücksentwicklung ist ebenfalls weitgehend abgeschlossen, Zielsetzung für die kommenden Wirtschaftsjahre ist es, den Erfolgsweg und die erfolgreiche Revitalisierung untergenutzter, vorrangig gewerblicher Flächen in den bestehenden Gewerbegebieten der Stadt Raunheim und über die Stadtgrenzen hinaus fortzusetzen. Hierfür sind im Jahr 2021 und 2022 entsprechende Mittel zum Ankauf von Grundstücken im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes Stadtentwicklung eingeplant.
- Auf Basis der aktuell (Stand November 2021) erwarteten Grundstückserlöse wird für 2021 ein Jahresgewinn von TEUR 6.718 und im Jahr 2022 ein Jahresgewinn von TEUR 6.447 erwartet. Dabei sind die derzeit erkennbaren und abschätzbaren Folgen der Coronapandemie bereits berücksichtigt.

Die vorstehend angeführten Hervorhebungen werden auftragsgemäß in Anlage 6 durch analysierende Darstellungen wesentlicher Aspekte der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergänzt.

Nach unseren Feststellungen vermittelt diese Beurteilung der Betriebsleitung insgesamt ein zutreffendes Bild der Lage, des Fortbestandes und der zukünftigen Entwicklung des Eigenbetriebes. Im Rahmen unserer Prüfung sind uns keine Tatsachen bekannt geworden, die diese Aussage in Frage stellen.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse halten wir die Darstellung und Beurteilung der Lage des Eigenbetriebes und seiner voraussichtlichen Entwicklung durch die gesetzlichen Vertreter im Jahresabschluss und im Lagebericht für zutreffend.

D. Prüfungsdurchführung

I. Gegenstand der Prüfung

Der Jahresabschluss von Eigenbetrieben ist gemäß § 22 HesEigBGeS unter Beachtung der für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches aufzustellen. Unsere Prüfung richtete sich nach den Vorschriften des Hessischen Eigenbetriebsgesetzes i. V. m. §§ 316 ff. HGB.

Im Rahmen des uns erteilten Auftrages haben wir gemäß § 27 Abs. 2 HesEigBGeS i. V. m. § 317 HGB die Buchführung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 (Anlagen 1 bis 3) und den Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2020 (Anlage 4) auf die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften und der sie ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung geprüft. Ferner prüften wir die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung in entsprechender Anwendung des § 53 HGrG (Anlage 5).

Den Lagebericht haben wir daraufhin überprüft, ob er mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht und insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes vermittelt. Dabei ist auch zu prüfen, ob die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind. Die Prüfung des Lageberichtes hat sich auch darauf zu erstrecken, ob die gesetzlichen Vorschriften zur Aufstellung des Lageberichtes beachtet worden sind (§ 26 HesEigBGeS i. V. m. § 317 Abs. 2 HGB).

Die maßgebenden Rechnungslegungsgrundsätze für unsere Prüfung des Jahresabschlusses waren die Rechnungslegungsvorschriften des zweiten Teils des Eigenbetriebsgesetzes des Bundeslandes Hessen, der §§ 242 bis 256a und der §§ 264 bis 288 HGB sowie die ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung.

Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 und 2 HGrG und den hierzu vom IDW veröffentlichten Prüfungsstandard "Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG" (IDW PS 720) beachtet. Über die vorgenannte Prüfung wird in Anlage 5 gesondert berichtet.

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.

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 § 26 HesEigBGeS i. V. m. § 289 HGB erforderlichen Angaben enthält.

II. Art und Umfang der Prüfung

Unsere Prüfung haben wir in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 27 Abs. 2 HesEigBGeS unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, den vom Fachausschuss für öffentliche Unternehmen und Verwaltungen (ÖFA) des IDW vorgelegten Stellungnahmen und Hinweisen sowie der Verordnung zur Bestimmung der Formblätter für den Jahresabschluss der Eigenbetriebe vorgenommen.

Die Prüfung erstreckt sich gemäß § 317 Abs. 4a HGB nicht darauf, ob der Fortbestand des geprüften Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG haben wir anhand der Fragenkreise 1 bis 16 des Fragenkataloges des IDW PS 720 gewürdigt.

Grundlage unseres risiko- und prozessorientierten Prüfungsvorgehens ist die Erarbeitung einer Prüfungsstrategie. Diese basiert auf der Beurteilung des wirtschaftlichen und rechtlichen Umfeldes des Eigenbetriebes, seiner Ziele, Strategien und Geschäftsrisiken, die wir anhand kritischer Erfolgsfaktoren beurteilen. Die Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und dessen Wirksamkeit ergänzen wir durch Prozessanalysen, die wir mit dem Ziel durchführen, deren Einfluss auf relevante Jahresabschlussposten zu ermitteln und so die Fehlerrisiken sowie unser Prüfungsrisiko einschätzen zu können.

Die Erkenntnisse aus der Prüfung der Prozesse und des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems haben wir bei der Auswahl der analytischen Prüfungshandlungen (Plausibilitätsbeurteilungen) und der Einzelfallprüfungen hinsichtlich der Bestandsnachweise, des Ansatzes, des Ausweises und der Bewertung im Jahresabschluss berücksichtigt. Im unternehmensindividuellen Prüfungsprogramm haben wir die Schwerpunkte unserer Prüfung, Art und Umfang der Prüfungshandlungen sowie den zeitlichen Prüfungsablauf und den Einsatz von Mitarbeitern festgelegt. Hierbei haben wir die Grundsätze der Wesentlichkeit und der Risikoorientierung beachtet und daher unser Prüfungsurteil überwiegend auf der Basis von Stichproben getroffen.

Unser Prüfungsprogramm hat folgende Schwerpunkte umfasst:

- Umsatzrealisierung und Periodenabgrenzung
- Rückstellungen

Zur Prüfung des Nachweises der Vermögens- und Schuldposten des Eigenbetriebes haben wir u. a. Bankbestätigungen eingeholt.

An der Inventur der Vorräte zum 31. Dezember 2020 haben wir nicht teilgenommen. Durch geeignete Stichproben haben wir uns jedoch von der Ordnungsmäßigkeit der körperlichen Bestandsaufnahme und der Bewertung überzeugt.

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

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung stellen wir fest, dass die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen, der Jahresabschluss sowie der Lagebericht den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung entsprechen.

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Die Organisation der Buchführung, das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem, der Datenfluss und das Belegwesen ermöglichen die vollständige, richtige, geordnete und die zeitgerechte Erfassung und Buchung der Geschäftsvorfälle.

Die IT-gestützte Rechnungslegung gewährleistet die hinreichende Sicherheit der für die Zwecke der Rechnungslegung verarbeiteten Daten und damit eine Verarbeitung entsprechend den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung gemäß § 238 HGB.

Das von dem Eigenbetrieb eingerichtete rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem (IKS) sieht angemessene Regelungen zur Organisation und Kontrolle der Arbeitsabläufe vor. Die Verfahrensabläufe in der Buchführung haben im Berichtszeitraum keine nennenswerten organisatorischen Änderungen erfahren.

Das Rechnungswesen (Finanz- und Anlagenbuchhaltung) des Eigenbetriebes erfolgt auf einer eigenen EDV-Anlage unter Verwendung des Programms DATEV.

Die Bücher wurden zutreffend mit den Zahlen der Vorjahresbilanz eröffnet und ordnungsgemäß geführt. Die Belegfunktion ist erfüllt.

Die Organisation des Rechnungswesens ist den Verhältnissen des Eigenbetriebes angemessen.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht die Buchführung den gesetzlichen Vorschriften. Die aus weiteren geprüften Unterlagen entnommenen Informationen haben zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht geführt.

Als zusammenfassendes Ergebnis unserer Prüfung, die sich auf

- die Ordnungsmäßigkeit der Bestandteile des Abschlusses und deren Ableitung aus der Buchführung,
- die Ordnungsmäßigkeit der im Anhang gemachten Angaben,
- die Beachtung der Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften,
- die Beachtung aller für die Rechnungslegung geltenden gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und aller größenabhängigen, rechtsformgebundenen oder wirtschaftszweigspezifischen Regelungen und
- die Beachtung von Regelungen der Betriebssatzung, soweit diese den Inhalt der Rechnungslegung betreffen,

erstreckt hat, haben wir den in Abschnitt B. wiedergegebenen Bestätigungsvermerk erteilt.

2. Jahresabschluss

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung stellen wir fest, dass im Jahresabschluss alle für die Rechnungslegung geltenden gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und alle größenabhängigen und rechtsformgebundenen Regelungen sowie die Normen der Betriebssatzung beachtet sind.

Die Bilanz ist unter Beachtung der Vorschriften des § 266 HGB gegliedert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Abs. 2 HGB) aufgestellt. Die besonderen Gliederungsvorschriften der §§ 23 bis 24 HesEigBGes wurden gemäß den entsprechenden Formblättern beachtet.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2020 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2020 sind – ausgehend von den Zahlen der Vorjahresbilanz – ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet.

Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften sind beachtet. Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bewertungsmethoden sind beibehalten worden.

Die im Anhang gemachten Angaben sind vollständig und ordnungsgemäß. Die Erläuterungen und Begründungen entsprechen den gesetzlichen Anforderungen.

3. Lagebericht

Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Vorschriften. Unsere Prüfung nach § 27 Abs. 2 HesEigBGes i. V. m. § 317 Abs. 2 HGB hat zu dem Ergebnis geführt, dass er mit dem Jahresabschluss und den im Verlauf unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht und insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes vermittelt. Die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung sind zutreffend dargestellt (IDW PS 350, DRS 20).

Die Angaben nach § 26 HesEigBGes i. V. m. § 289 Abs. 2 HGB sind vollständig und zutreffend.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Nach unseren Feststellungen vermittelt der Jahresabschluss – d. h. als Gesamtaussage des Jahresabschlusses, wie sie sich aus dem Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang ergibt, – unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes (§ 264 Abs. 2 HGB).

Der Eigenbetrieb hat im Anhang die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angegeben. Bei unseren nachfolgenden Ausführungen gehen wir daher insbesondere auf die Sachverhalte ein, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie in ihrer Gesamtwirkung im Zusammenhang mit anderen Maßnahmen und Sachverhalten von wesentlicher Bedeutung sind (IDW PS 250 n. F.).

1. Bewertungsgrundlagen

Zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie den für die Bewertung von Vermögensgegenständen und Schulden maßgeblichen Faktoren einschließlich etwaiger Auswirkungen von Änderungen an diesen Methoden machen wir folgende Angaben:

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden erfolgen unter Annahme der Unternehmensfortführung (§ 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB) und sind an den handelsrechtlichen Bestimmungen ausgerichtet. Sie werden unverändert zum Vorjahr angewendet.

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

2. Zusammenfassende Beurteilung

Nach unserer pflichtgemäß durchgeführten Prüfung sind wir zu der in unserem Bestätigungsvermerk getroffenen Beurteilung gelangt, dass der Jahresabschluss insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes vermittelt.

F. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrages

Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG

1. Allgemeine Feststellungen

Gemäß § 27 Abs. 2 HesEigBGes 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 Betriebssatzung, geführt worden sind.

Die erforderlichen Feststellungen haben wir in diesem Bericht und in der Anlage 5 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.

2. Feststellungen zum Risikofrüherkennungssystem

Als Abschlussprüfer haben wir im Rahmen der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nach § 53 HGrG 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, 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 Gesamtbetrachtung solcher Risiken, die im Zusammenwirken bestandsgefährdend werden können, erfolgt.

Der Eigenbetrieb verfügt über kein formalisiertes systematisches Risikofrüherkennungssystem im Sinne des Fragenkataloges des IDW PS 720. Wir verweisen auf unsere Feststellungen in Fragenkreis 4 der Anlage 5.

G. Schlussbemerkungen

Eine Verwendung des unter Abschnitt B. 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.

Den vorstehenden Bericht über unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 des Eigenbetriebes Stadtwerke Raunheim erstatten wir in Übereinstimmung mit § 321 HGB unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Erstellung von Prüfungsberichten des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V., Düsseldorf (IDW PS 450 n. F.).

Der Prüfungsbericht wird gemäß § 321 Abs. 5 HGB unter Berücksichtigung von § 32 WPO wie folgt unterzeichnet:

Dreieich, 17. November 2021

Schüllermann und Partner AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dipl.-Volksw. Rainer Reuhl
Wirtschaftsprüfer

Dipl.-Kfm. Sascha Gönzheimer
Wirtschaftsprüfer

Eigenbetrieb Stadtentwicklung, Raunheim
Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVA

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	8.892,00	10.701,00
	8.892,00	10.701,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	17.333.706,85	17.415.051,30
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	58.659.020,32	56.892.133,32
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	164.826,00	126.185,00
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	30.086.839,99	14.563.348,46
	106.244.393,16	88.996.718,08
III. Finanzanlagen	35.000,00	31.875,00
	106.288.285,16	89.039.294,08
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte	3.479.070,08	3.426.133,13
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen/Stadt	253.500,00	1.186.329,46
2. Sonstige Vermögensgegenstände	112.408,31	91.637,74
	365.908,31	1.277.967,20
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	600.081,15	733.810,73
	4.445.059,54	5.437.911,06
C. Rechnungsabgrenzungsposten	102.639,17	0,00
	<u>110.835.983,87</u>	<u>94.477.205,14</u>

PASSIVA

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
A. Eigenkapital		
I. Stammkapital	25.564,59	25.564,59
II. Rücklagen		
1. Allgemeine Rücklage	2.701.440,00	2.701.440,00
	2.701.440,00	2.701.440,00
III. Gewinn/Verlust		
1. Gewinn des Vorjahres	3.361.570,08	2.903.514,90
2. Jahresgewinn	2.191.022,59	2.958.055,18
	5.552.592,67	5.861.570,08
	8.279.597,26	8.588.574,67
B. Sonderposten für Zuschüsse	17.685.429,08	15.652.188,91
C. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	231.470,00	3.396.970,00
	231.470,00	3.396.970,00
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	79.500.000,00	64.999.611,31
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.613.224,74	1.339.017,54
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen/Stadt	3.509.465,60	497.967,72
4. Sonstige Verbindlichkeiten	16.797,19	2.874,99
	84.639.487,53	66.839.471,56
	<u>110.835.983,87</u>	<u>94.477.205,14</u>

Eigenbetrieb Stadtentwicklung, Raunheim
Gewinn- und Verlustrechnung
für das Wirtschaftsjahr 2020

	2020 EUR	2019 EUR
1. Umsatzerlöse	4.474.168,78	13.624.707,14
2. Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	-398,50	-4.711.761,67
3. Sonstige betriebliche Erträge	<u>3.648.559,83</u>	<u>588.503,79</u>
	8.122.330,11	9.501.449,26
4. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	<u>-2.200.417,49</u>	<u>-1.959.623,13</u>
	-2.200.417,49	-1.959.623,13
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-2.994.810,84</u>	<u>-3.558.530,74</u>
 2.927.101,78 3.983.295,39
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-709.106,95</u>	<u>-1.001.931,14</u>
 -709.106,95 -1.001.931,14
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit <u>2.217.994,83</u> <u>2.981.364,25</u>
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	-70,33
9. Sonstige Steuern	<u>-26.972,24</u>	<u>-23.238,74</u>
10. Jahresgewinn	<u><u>2.191.022,59</u></u>	<u><u>2.958.055,18</u></u>
Verwendung des Jahresgewinns		
a. auf neue Rechnung vorzutragen	2.191.022,59	2.958.055,18

**Eigenbetrieb Stadtentwicklung, Raunheim
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020**

Anhang für das Wirtschaftsjahr 2020

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Eigenbetrieb hat seinen Sitz in Raunheim.

Auf den Jahresabschluss des Eigenbetriebes Stadtentwicklung, Raunheim, zum 31. Dezember 2020 wurden gemäß § 22 EigBGes die Vorschriften zur Rechnungslegung und Prüfung für große Kapitalgesellschaften angewandt.

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Gliederung der Bilanz und 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 ein abweichendes Bewertungserfordernis bzw. sich durch den Ansatz der neuen HGB-Vorschriften nach BilRUG ergaben.

Im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 wurde das **Anlagevermögen** zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. 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.

Erläuterungen zum Jahresabschluss

Anlagenspiegel für die einzelnen Posten des Anlagevermögens

Zu der Aufgliederung und Entwicklung des Anlagevermögens mit den Anschaffungskosten und den kumulierten Abschreibungen gemäß § 25 Abs. 2 EigBGes ist zu sagen:

Die Geschäftsjahresabschreibung je Posten der Bilanz ist aus dem Anlagenspiegel zu entnehmen.

Selbstständig nutzungsfähige Vermögensgegenstände des beweglichen Anlagevermögens mit Anschaffungskosten bis EUR 800,00 wurden sofort abgeschrieben.

Zu den Abschreibungen in Zusammenhang mit Zugängen und Abgängen sowie Umbuchungen im Laufe des Wirtschaftsjahres verweisen wir auf den beigefügten Anlagenspiegel.

Erläuterungen zur Bilanz

Der Bestand der **Vorräte** beläuft sich zum 31. Dezember 2020 auf TEUR 3.479 (Vorjahr TEUR 3.426). Der Ausweis betrifft erschlossene und teilerschlossene Grundstücke mit und ohne Gebäude.

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

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

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
I. Stammkapital	25.564,59	25.564,59
II. Rücklagen	----- 2.701.440,00	----- 2.701.440,00
III. Gewinn/Verlust		
Gewinn des Vorjahres	5.861.570,08	3.553.514,90
Gewinnausschüttung an die Stadt	-2.500.000,00	-650.000,00
Jahresgewinn	2.191.022,59	2.958.055,18
	----- 5.552.592,67	----- 5.861.570,08
	----- 8.279.597,26	----- 8.588.574,67

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 noch zu erwartenden Nachforderungen aufgrund der Bauverzögerung für den Umbau der Bahnsteige sowie die zu erwartenden Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses und die Aufbewahrung der Unterlagen. Die Rückstellungen sind im Vergleich zum Vorjahr um rd. TEUR 3.166 gesunken. Ursache hierfür ist eine in den Vorjahren gebildete Rückstellung für etwaige Mehrkosten im Rahmen eines Planungs- und Durchführungsvertrages mit der Deutschen Bahn AG (TEUR 3.000) sowie der Grünanlagenpflege (TEUR 170). Das Risiko der Inanspruchnahme wird seitens der Betriebsleitung nur noch als sehr gering eingestuft, so dass diese Rückstellung im Geschäftsjahr entsprechend aufgelöst wurde (TEUR 3.170).

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	EUR	EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	79.500.000,00	8.000.000,00	29.779.000,00	41.721.000,00	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.613.224,74	1.613.224,74	0,00	0,00	0,00
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen/Stadt	3.509.465,60	3.509.465,60	0,00	0,00	0,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten	16.797,19	16.797,19	0,00	0,00	0,00
	84.639.487,53	13.139.487,53	29.779.000,00	41.721.000,00	0,00

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Erlöse aus Grundstücksverkäufen	198	10.215
Mieten und Mietnebenkosten	4.195	3.309
Übrige	81	101
	<u>4.474</u>	<u>13.625</u>

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 2.995 betreffen im Einzelnen:

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Raumkosten	1.222	984
Grundstücksaufwendungen	350	700
Versicherungen, Beiträge und Abgaben	16	23
Reparaturen und Instandhaltungen	3	19
Fahrzeugkosten	2	2
Werbe- und Reisekosten	91	169
Kosten der Warenabgabe	724	822
Verschiedene betriebliche Kosten	587	840
	<u>2.995</u>	<u>3.559</u>

Das **Finanzergebnis** ergibt sich wie folgt:

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Zinserträge	0	0
Zinsaufwendungen	-----	-----
Zinsen für Darlehen bei Kreditinstituten	709	1.002
	<u>709</u>	<u>1.002</u>
	-----	-----
	<u>-709</u>	<u>-1.002</u>

Sonstige Angaben

Betriebsleiter war im Wirtschaftsjahr 2020:

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.

Der **Betriebskommission** gehörten in 2020 an:

Herr Thomas Jühe	Bürgermeister (Vorsitzender)
Frau Dorothee Herberich	1. Stadträtin
Herr Adrianus van Loon	Stadtrat
Frau Sabine Frost	Stadtverordnete
Herr Mohammed Ghazi	Stadtverordneter
Herr Michael Gluch	Stadtverordneter
Herr Muhittin Salur	Stadtverordneter
Herr Hans-Joachim Hartmann	Stadtverordneter
Herr Stefan Teppich	
Herr David Rendel	
Herr Wolfgang Becker	Stadtverordneter
Herr Carsten Röhl	Personalrat
Herr Horst Bleidner	Personalrat
Herr Fathi Güler	

Die Mitglieder der Betriebskommission erhielten für ihre Tätigkeit keine Vergütungen, die über Aufwandsentschädigungen hinausgehen (Sitzungsgelder, Auslagenersatz). Die Sitzungsgelder betragen in 2020 EUR 425,00.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag

Nach derzeitigem Stand können die Verkäufe der Bestandsgrundstücke wie in der Nachtragsplanung dargestellt, bedingt durch Corona mit einem zeitlichen Verzug, wie geplant realisiert werden. Da derzeit völlig offen ist, wie sich die Pandemie und die daraus resultierende gesamtwirtschaftliche Situation entwickeln wird, könnte es zu weiterer zeitlicher Verschiebung beim Verkauf der restlichen Flächen des EBSE kommen.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Jahresgewinn 2020 (EUR 2.191.022,59) soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Raunheim, 17. November 2021

Jan Georg Laubscheer
Betriebsleiter

Anlagennachweis für das Wirtschaftsjahr 2020

	Anschaffungswerte				Stand 31.12.2020 EUR	Abschreibungen/Wertberichtigungen			Stand 31.12.2020 EUR	Restbuchwerte		Kennzahlen		
	Stand 1.1.2020 EUR	Zugänge EUR	Umbuchung EUR	Abgänge EUR		Stand 1.1.2020 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR		Stand 31.12.2020 EUR	Stand 31.12.2020 EUR	Stand 31.12.2019 EUR	Durchschnittlicher Abschreibungssatz %	Restbuchwert %
I. Immaterielle Vermögensgegenstände														
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	14.470,40	0,00	0,00	0,00	14.470,40	3.769,40	1.809,00	0,00	5.578,40	8.892,00	10.701,00	12,50	61,45	
II. Sachanlagen														
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	20.932.727,97	569.147,39	351.681,69	0,00	21.853.557,05	3.517.676,67	1.002.173,53	0,00	4.519.850,20	17.333.706,85	17.415.051,30	4,59	79,32	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	62.423.152,89 83.355.880,86	2.918.151,00 3.487.298,39	0,00 351.681,69	0,00 0,00	65.341.303,89 87.194.860,94	5.531.019,57 9.048.696,24	1.151.264,00 2.153.437,53	0,00 0,00	6.682.283,57 11.202.133,77	58.659.020,32 75.992.727,17	56.892.133,32 74.307.184,62	1,76 2,47	89,77 87,15	
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	349.622,76	83.811,96	0,00	0,00	433.434,72	223.437,76	45.170,96	0,00	268.608,72	164.826,00	126.185,00	10,42	38,03	
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	14.563.348,46 14.912.971,22	15.875.173,22 15.958.985,18	-351.681,69 -351.681,69	0,00 0,00	30.086.839,99 30.520.274,71	0,00 223.437,76	0,00 45.170,96	0,00 0,00	0,00 268.608,72	30.086.839,99 30.251.665,99	14.563.348,46 14.689.533,46	0,00 0,15	100,00 99,12	
III. Finanzanlagen														
1. Beteiligungen	31.875,00 31.875,00	3.125,00 3.125,00	0,00 0,00	0,00 0,00	35.000,00 35.000,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	35.000,00 35.000,00	31.875,00 31.875,00	0,00 0,00	100,00 100,00	
	98.315.197,48	19.449.408,57	0,00	0,00	117.764.606,05	9.275.903,40	2.200.417,49	0,00	11.476.320,89	106.288.285,16	89.039.294,08	19,39	90,25	

Eigenbetrieb Stadtentwicklung, Raunheim

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2020

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 197.700,00 und aus Mieten, Pachten usw. EUR 4.194.834,49.

2. Investitionen

Die Projekte GWP, Forsthaus, Resart-Ihm, Flächenreserve, Stadtzentrum, Kindergärten, Feuerwehr, Bahnhofsvorplatz, Karlstraße, Smart City, Parkraumergänzung, Parkplatz Heimatmuseum und Parkplatz Ringstraße wurden planmäßig weitergeführt.

Die entsprechenden Investitionen dafür sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt:

	2020
	EUR
Bahnhofsgebäude	119.307,97
Rathaus	149.912,06
Stadtzentrum	163.963,64
Anschluss-West	70.034,94
Anschluss-Ost	156.649,50
KiTa Regenbogen	1.055.205,98
KiTa Wellenläufer	76.632,20
KiTa Schwalbennest	1.695.592,10
GwG	11.322,72
Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	72.489,24
Wirtschaftsinitiative Rhein-Main	3.125,00
Anlagen im Bau:	
Altes Forsthaus	10.762,78
Resart-Ihm	25.931,80
Flächenreserve	605.282,73
Stadtzentrum	91.703,19
Kindergarten Lärmschutz	514.526,97
KiTa Schatzkiste	1.969.470,36
KiTa Drachenland	75.367,12
KiTa Sterntaucher	1.284.879,34
KiTa FarbenFroh	304.151,52
Feuerwehr	7.412.544,31
Bahnsteig	41.892,47
Bahnhofsvorplatz	2.643.175,98
Uferanbindung	54.837,05
Karlstraße	226.071,62
Stadtentwicklung allgemein	156.918,10
Parkraumergänzung	156.231,36
Parkplatz Heimatmuseum	4.037,88
Parkplatz entlang Bahn	174,00
Ärztelhaus Stadtzentrum	297.403,14

II. Ertragslage

	2020	Vorjahr	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	4.474	13.625	-9.151
Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	0	-4.712	4.712
Sonstige betriebliche Erträge	3.648	588	3.060
Materialaufwand	0	0	0
Abschreibungen	2.200	1.960	240
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.995	3.558	-563
Zinserträge	0	0	0
Zinsaufwendungen	709	1.002	-293
Sonstige Steuern	27	23	4
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0
Jahresergebnis	2.191	2.958	-767

Die **Umsatzerlöse** gliedern sich wie folgt:

	2020	Vorjahr	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Grundstückserlöse und -reservierungen	198	10.215	-10.017
Miet- und Pachteinnahmen	4195	3.309	886
Sonstige Umsatzerlöse	81	101	-20
	4.474	13.625	-9.151

Die **Umsatzerlöse** sind gegenüber dem Vorjahr gesunken, was sich im Wesentlichen auf die gesunkenen Grundstücksverkäufe zurückführen lässt. Die sonstigen Umsatzerlöse betreffen im Wesentlichen Erlöse aus Mieteinnahmen und Nebenkosten.

Bei den **sonstigen betrieblichen Erträgen** handelt es sich hauptsächlich um Erträge aus der Auflösung der Sonderposten in Höhe von EUR 478.559,83 sowie der Auflösung der Rückstellungen in Höhe von EUR 3.170.000,00.

Bei den **Abschreibungen** in Höhe von EUR 2.200.417,49 handelt es sich um planmäßige Abschreibungen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** setzen sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt zusammen:

	2020	Vorjahr	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Raumkosten	1.222	984	238
Grundstücksaufwendungen	350	700	-350
Versicherungen, Beiträge und Abgaben	16	23	-7
Reparaturen und Instandhaltungen	3	19	-16
Fahrzeugkosten	2	2	0
Werbe- und Reisekosten	91	169	-78
Kosten der Warenabgabe	724	822	-98
Verschiedene betriebliche Kosten	587	840	-253
	2.995	3.559	-564

Weiterhin sind **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** für die Darlehen in Höhe von EUR 709.106,95 angefallen.

III. Finanzlage

Die Zahlungsfähigkeit des Betriebes war im Jahr 2020 zu jeder Zeit gegeben. Die flüssigen Mittel betragen zum Bilanzstichtag TEUR 600 und haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 134 vermindert.

III. Vermögenslage

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Aktivseite					
Langfristig gebundenes Vermögen (Anlagevermögen)	106.288	95,9	89.039	94,2	17.249
	106.288	95,9	89.039	94,2	17.249
Kurzfristiges Vermögen					
Umlaufvermögen/Forderungen)	3.845	3,46	4.705	5,0	-860
Flüssige Mittel	600	0,54	734	0,8	-134
Rechnungsabgrenzungsposten	102	0,1	0	0,0	102
	4.547	4,1	5.439	5,8	-892
Summe Aktivseite	110.835	100,0	94.478	100,0	16.357
Passivseite					
Langfristige Mittel					
– Eigenkapital	8.280	7,5	8.589	9,1	-309
– Sonderposten	17.685	16,0	15.652	16,6	2.033
– Darlehen	71.500	64,5	58.000	61,4	13.500
	97.465	88,0	82.241	87,0	15.224
Kurzfristige Mittel					
– Darlehen	8.000	7,2	7.000	7,4	1.000
– Verbindlichkeiten/Rückstellungen	5.370	4,8	5.237	5,6	133
	13.370	12,0	12.237	13,0	1.133
Summe Passivseite	110.835	100,0	94.478	100,0	16.357

Das **Anlagevermögen** entwickelte sich in 2020 wie folgt:

	TEUR
Stand 31. Dezember 2019	89.039
Anlagenzugänge 2020	19.449
Anlagenabgänge 2020	0
Abschreibungen 2020	2.200
Stand 31. Dezember 2020	106.288

Änderungen im Bestand der zum Eigenbetrieb gehörenden Grundstücke des Anlagevermögens betrafen u. a. Investitionen der KiTA's sowie der Feuerwehr.

Die Anlagen im Bau sind in Kapitel B. I. Ziffer 1 dargestellt.

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

	EBSE
	TEUR
1. Gezeichnetes Kapital	26
2. Kapitalrücklage	2.701
3. Gewinnvortrag	3.362
4. Jahresgewinn	2.191
Gesamt 31. Dezember 2020	8.280

Das Jahresergebnis 2020 in Höhe von TEUR 2.191 wirkte sich eigenkapitalerhöhend aus. Weiterhin erfolgte der Beschluss über einer Gewinnausschüttung an die Stadt Raunheim in Höhe von EUR 2.500.000,00, die zum 31. Dezember 2020 unter den Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Raunheim ausgewiesen ist. Das Eigenkapital ist insgesamt um TEUR 309 auf TEUR 8.280 gesunken.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen insbesondere die noch zu erwartenden Nachforderungen aufgrund der Bauverzögerung für den Umbau der Bahnsteige sowie die zu erwartenden Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses und die Aufbewahrung der Unterlagen. Die Rückstellungen sind im Vergleich zum Vorjahr um rd. TEUR 3.166 gesunken. Ursache hierfür ist eine in den Vorjahren gebildete Rückstellung für etwaige Mehrkosten im Rahmen eines Planungs- und Durchführungsvertrages mit der Deutschen Bahn AG (TEUR 3.000) sowie der Grünanlagenpflege (TEUR 170). Das Risiko der Inanspruchnahme wird seitens der Betriebsleitung nur noch als sehr gering eingestuft, so dass diese Rückstellung im Geschäftsjahr entsprechend aufgelöst wurde (TEUR 3.170).

V. Lage des Unternehmens

Wohnbaugrundstücke befinden sich nicht mehr im Umlaufvermögen des EBSE, mit Ausnahme der Erbpachtflächen, welche im Auftrag der Stadt sukzessiv abgebaut werden sollen. Aufgrund der Corona-Pandemie ist eine Grundstücksvermarktung nicht wie geplant zustande gekommen. Es wurde kurzfristig ein neuer Käufer und Entwickler für die Immobilie gefunden. Die Mieten und Pachten werden wie bisher planmäßig eingehen. Die Geschäftsentwicklung ist insgesamt gemäß der Planung verlaufen. Geschäftsrisiken können in Zusammenhang mit den pandemiebedingten Einnahmeeinbrüchen der Stadt Raunheim entstehen. Die Lage des Haushaltes wird daher in kurzen Intervallen zwischen Finanzdienst und der Betriebsleitung angestimmt.

Die gewerbliche Grundstücksentwicklung ist ebenfalls weitgehend abgeschlossen, Zielsetzung für die kommenden Wirtschaftsjahre ist es, den Erfolgsweg und die erfolgreiche Revitalisierung untergenutzter, vorrangig gewerblicher Flächen in den bestehenden Gewerbegebieten der Stadt Raunheim und über die Stadtgrenzen hinaus fortzusetzen. Hierfür sind in den Jahren 2021 und 2022 entsprechende Mittel zum Ankauf von Grundstücken im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes Stadtentwicklung eingeplant.

C. Prognose, Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

I. Darstellung der voraussichtlichen Entwicklung

Im Bereich der Grundstückswirtschaft ist die Planung und Umsetzung der Neugestaltung des Mainufers in Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie geplant. Optional wird auch weiterhin der Ankauf einer größeren gewerblichen Brachfläche westlich des Ölhafens vorgesehen. Abstimmungen mit dem Flächeneigentümer und den oberen Genehmigungsbehörden werden fortgesetzt. Für das Bahnhofsgebäude ist die Trockenlegung des Kellers vorgesehen.

Die gewerbliche Grundstücksentwicklung ist weitgehend abgeschlossen. Bedingt durch Corona haben sich einige Grundstücksverkäufe nicht realisieren lassen. Der Einbruch der Wirtschaft in fast allen Wirtschaftszweigen hat die Realisierung von mehreren externen Projektentwicklungen auf den Grundstücken Airport Garden und Airgate One relevant verzögert. In Kooperation mit den externen Entwicklern wurden alternative Nutzungsszenarien entwickelt, welche derzeit durchaus erfolgreich am Markt angeboten werden. Der Eigenbetrieb schafft die infrastrukturellen Voraussetzungen, welche die Ansiedlung von Rechenzentren ermöglichen. Hier werden durch die Betriebsleitung große Gewinnpotentiale gesehen. Zielsetzung für die kommenden Wirtschaftsjahre bleibt es, den Erfolgsweg fortzusetzen und die erfolgreiche Revitalisierung untergenutzter, vorrangig gewerblicher Flächen in den bestehenden Gewerbegebieten der Stadt Raunheim und über die Stadtgrenzen hinaus fortzusetzen. Hierfür sind für die kommenden Jahre entsprechende Mittel zum Ankauf von Grundstücken im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes Stadtentwicklung eingeplant.

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

Bei den öffentlichen Einrichtungen werden weitere Kindergärten im Zusammenhang mit dem Lärmschutzfonds renoviert. Außerdem sollen eine Stadtwache geplant und gebaut sowie die Halle im Siegfried Lenz Weg fertiggestellt werden.

Im Bereich der Infrastruktur wird die Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes sowie die Arbeit für die Karlstraße weitergeführt. Außerdem sind Planungen für das Verkehrskonzept Raunheim, sowie für weitere allgemeine Stadtentwicklungsprojekte vorgesehen.

Für 2021 und 2022 sind gemäß den Wirtschaftsplänen folgende Grundstücksgeschäfte und Investitionen vorgesehen:

	Hochrechnung gem. Nachtrag	Plan
Wirtschaftsplan	2021	2022
	TEUR	TEUR
Grundstücksankauf Infrastruktur	0	0
Investitionen in Infrastruktur	4.100	5.450
Grundstücksankauf öffentliche Gebäude	600	0
Investitionen in öffentliche Gebäude	6.000	6.000
Grundstücksankauf Grundstückswirtschaft	10.000	7.000
Investitionen in Gebäude der Grundstückswirtschaft	1.350	800
SUMME	22.050	19.250

II. Ergebnisprognose für die folgenden Wirtschaftsjahre

Auf Basis der aktuell (Stand November 2021) erwarteten Grundstückserlöse wird für 2021 ein Jahresgewinn von TEUR 6.718 und im Jahr 2022 ein Jahresgewinn von TEUR 6.447 erwartet. Dabei sind die derzeit erkennbaren und abschätzbaren Folgen von Corona bereits berücksichtigt.

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 in der Nachtragsplanung dargestellt, wie geplant realisiert werden. Die Ankäufe von strategisch wichtigen Flächen werden so realisiert, dass ein kurzfristiger Verkauf innerhalb von ein bis drei Jahren erfolgen wird. Diese Geschäfte lassen sich auch in der Pandemie so steuern, dass daraus positive Wirkungen auf die Ertragslage des Betriebes zu erwartenden sind. Insgesamt 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, 17. November 2021

Jan Georg Laubscheer
Leiter Eigenbetrieb

**Eigenbetrieb Stadtentwicklung, Raunheim
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020**

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 drei 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, des Weiteren wird auf den § 286 (4) HGB verwiesen.

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 und werden auch die für den Eigenbetrieb tätigen Mitarbeiter der Stadt 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 von bis zu EUR 500.000,00. Bei höheren Verfügungen ist die Zustimmung der Betriebskommission bzw. der Stadtverordnetenversammlung einzuholen.

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 Vorschaurechnung 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 unserer 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?

Der Eigenbetrieb nutzt als Controlling-Instrument das von dem Softwareanbieter DATEV zur Verfügung gestellte System, mit dem die Finanzbuchhaltung und die Kostenrechnung verknüpft werden und durch das die zeitnahe Auswertung der erforderlichen Daten ermöglicht wird.

Ein systematisch geschlossenes Risikofrüherkennungssystem im erweiterten Sinne liegt jedoch 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, als auch der Betriebskommission, dem Magistrat und der Stadtverordnetenversammlung zu Kenntnis gegeben 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. Der Eigenbetrieb unterliegt dem Hessisches Vergabe- und Tariftreuegesetz (HVTG) sowie den zugehörigen Bestimmungen und Richtlinien für kommunale Verwaltungen.

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 in Anlage 6 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 2.191 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. Der Jahresgewinn ist einmalig im Wesentlichen auf die Auflösung der Rückstellung in Höhe von TEUR 3.170 zurückzuführen.

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 2020 mit einem Jahresgewinn ab.

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

Vgl. Antwort zu Frage 16a).

Eigenbetrieb Stadtentwicklung, Raunheim
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020

Analyse und Erläuterung des Jahresabschlusses

Zur Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben wir die Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten geordnet, wobei sich die Darstellung auf eine kurze Entwicklungsanalyse beschränkt. Die Analyse ist nicht auf eine umfassende Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Eigenbetriebes ausgerichtet. Zudem ist die Aussagekraft von Bilanzdaten – insbesondere aufgrund des Stichtagsbezugs der Daten – relativ begrenzt.

a) Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)

Das Jahresergebnis des Eigenbetriebes Stadtentwicklung, Raunheim, setzt sich wie folgt zusammen:

	2020	2019	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	4.474	13.625	-9.151
Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	0	-4.712	4.712
Sonstige betriebliche Erträge	3.648	588	3.060
Betriebsleistung	8.122	9.501	-1.379
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.200	1.960	240
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.995	3.558	-563
Sonstige Steuern	27	23	4
Betriebsaufwand	5.222	5.541	-319
Betriebsergebnis	2.900	3.960	-1.060
Zinserträge	0	0	0
Zinsaufwendungen	709	1.002	-293
Finanzergebnis	-709	-1.002	293
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0
Jahresergebnis	2.191	2.958	-767

Die **Umsatzerlöse** gliedern sich wie folgt:

	2020	2019	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Grundstückserlöse und -reservierungen	198	10.215	-10.017
Miet- und Pachteinnahmen	4.195	3.309	886
Sonstige Umsatzerlöse	81	101	-20
	4.474	13.625	-9.151

Unter den **sonstigen betrieblichen Erträgen** ist im Berichtsjahr die Auflösung einer Rückstellung (TEUR 3.170) beinhaltet. Ursache hierfür ist eine in den Vorjahren gebildete Rückstellung für etwaige Mehrkosten im Rahmen eines Planungs- und Durchführungsvertrages mit der Deutschen Bahn AG (TEUR 3.000) sowie der Grünanlagenpflege (TEUR 170). Das Risiko der Inanspruchnahme wird seitens der Betriebsleitung nur noch als sehr gering eingestuft, so dass diese Rückstellung im Geschäftsjahr entsprechend aufgelöst wurde (TEUR 3.170).

Die **Betriebsleistung** des Eigenbetriebes hat sich gegenüber 2019 um TEUR 1.379 auf TEUR 8.122 verschlechtert. Ursächlich hierfür sind insbesondere die gesunkenen Umsatzerlöse (./.TEUR 9.151), die sich im Wesentlichen auf die gesunkenen Grundstücksverkäufe zurückführen lassen.

Die **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen** haben sich um TEUR 240 auf TEUR 2.200 erhöht.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** (TEUR 2.995) haben sich gegenüber dem Vorjahr um ./.TEUR 563 verringert. Der Rückgang resultiert insbesondere aus der geringeren Erbpachtberechnung mit der Stadt in Höhe TEUR 350.

Das **Betriebsergebnis** hat sich als Folge der dargestellten Veränderungen gegenüber dem Vorjahr um ./.TEUR 1.060 auf TEUR 2.900 verschlechtert.

Insgesamt ergibt sich in 2020 ein **Jahresergebnis** von TEUR 2.191 (Vorjahr TEUR 2.958); das Jahresergebnis hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um ./.TEUR 767 verschlechtert.

b) Vermögenslage (Bilanz)

In der folgenden Bilanzübersicht sind die Posten zum 31. Dezember 2020 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember 2019 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 2020 und 31. Dezember 2019:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Aktivseite					
Anlagevermögen	106.288	95,9	89.039	94,2	17.249
Langfristig gebundenes Vermögen	106.288	95,9	89.039	94,2	17.249
Vorräte	3.479	3,1	3.426	3,6	53
Forderungen gegen verbundene Unternehmen/Stadt	254	0,2	1.187	1,3	-933
Sonstige Vermögensgegenstände	112	0,1	92	0,1	20
Flüssige Mittel	600	0,6	734	0,8	-134
Rechnungsabgrenzungsposten	102	0,1	0	0,0	102
Kurzfristig gebundenes Vermögen	4.547	4,1	5.439	5,8	-892
Summe Aktivseite	110.835	100,0	94.478	100,0	16.357
Passivseite					
Eigenkapital	8.280	7,5	8.589	9,1	-309
Sonderposten für Zuschüsse	17.685	16,0	15.652	16,6	2.033
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	71.500	64,5	58.000	61,4	13.500
Langfristige Mittel	97.465	88,0	82.241	87,0	15.224
Rückstellungen	231	0,2	3.397	3,6	-3.166
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.000	7,2	7.000	7,4	1.000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.613	1,5	1.339	1,4	274
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen/Stadt	3.509	3,1	498	0,6	3.011
Übrige kurzfristige Passiva	17	0,0	3	0,0	14
Kurzfristige Mittel	13.370	12,0	12.237	13,0	1.133
Summe Passivseite	110.835	100,0	94.478	100,0	16.357

Die Veränderung des **Anlagevermögens** um TEUR 17.249 ergab sich durch folgende Sachverhalte:

	TEUR
Stand 31. Dezember 2019	<u>89.039</u>
Anlagenzugänge	19.449
Abgänge (AHK)	0
Angesammelte Abschreibungen auf Abgänge	0
Abschreibung 2020	2.200
Stand 31. Dezember 2020	<u><u>106.288</u></u>

Die Zusammensetzung der **Anlagenzugänge** ist im Einzelnen aus dem als Anlage zum Anhang dargestellten Anlagenspiegel zu entnehmen.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen/Stadt** (TEUR 254) haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 933 verringert.

Das Jahresergebnis 2020 in Höhe von TEUR 2.191 wirkte sich eigenkapitalerhöhend aus. Weiterhin erfolgte der Beschluss über einer Gewinnausschüttung an die Stadt Raunheim in Höhe von EUR 2.500.000,00, die zum 31. Dezember 2020 unter den Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Raunheim ausgewiesen ist. Das **Eigenkapital** ist insgesamt um TEUR 309 auf TEUR 8.280 gesunken.

Der **Sonderposten für Zuschüsse** betrifft hauptsächlich erhaltene öffentliche Zuschüsse und entwickelte sich im Berichtsjahr wie folgt:

	TEUR
Stand 31. Dezember 2019	<u>15.652</u>
Zugänge	2.512
Auflösung	479
Stand 31. Dezember 2020	<u><u>17.685</u></u>

Die **Rückstellungen** sind im Vergleich zum Vorjahr um rd. TEUR 3.166 gesunken. Ursache hierfür ist die bereits erläuterte Auflösung der in den Vorjahren gebildeten Rückstellung für etwaige Mehrkosten im Rahmen eines Planungs- und Durchführungsvertrages mit der Deutsche Bahn AG.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind im Berichtsjahr um TEUR 14.500 auf TEUR 79.500 gestiegen.

c) Finanzlage (Kapitalflussrechnung)

Zur Beurteilung der Finanzlage wurde von uns die nachstehende Kapitalflussrechnung auf der Grundlage des Finanzmittelfonds (= kurzfristig verfügbare Mittel) zur Kapitalflussrechnung erstellt:

	2020
	<u>TEUR</u>
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	2.191
+./. Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.200
+./. Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-3.166
./. Auflösung Sonderposten	-479
+ Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0
././+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva (soweit nicht Investitions- oder Finanzierungstätigkeit)	758
+./. Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva (soweit nicht Investitions- oder Finanzierungstätigkeit)	799
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	<u>2.303</u>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0
./. Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-19.449
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>-19.449</u>
+ Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	2.512
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	21.500
./. Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	-7.000
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>17.012</u>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-134
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	734
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u><u>600</u></u>

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit und der positive Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit unterschreiten den Finanzierungsbedarf für die Investitionen um TEUR 134. Somit ergibt sich insgesamt eine Abnahme des Finanzmittelbestandes auf TEUR 600.

**Eigenbetrieb Stadtentwicklung, Raunheim
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020**

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>
Wirtschaftsjahr	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 2020

Entwicklung der Darlehen in 2020

Darlehensgeber	Ursprungs- jahr	Zinssatz	Fälligkeit	Ursprungs- betrag	Stand 31.12.2019	Zugang 2020	Tilgung 2020	Stand 31.12.2020	Zinsen 2020
		%		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten									
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 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
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
DGHyp Konto 3021649308	2013	2,58	30.12.2020	7.000.000,00	7.000.000,00	0,00	7.000.000,00	0,00	180.098,33
Kreissparkasse Groß-Gerau Konto 620441808	2016	0,95	30.12.2025	5.779.000,00	5.779.000,00	0,00	0,00	5.779.000,00	54.900,52
LBBW Konto 617129045	2018	0,774	31.12.2025	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	10.000.000,00	77.400,00
Kreissparkasse Groß-Gerau Konto 620530303	2018	1,27	30.12.2026	3.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	10.000.000,00	127.000,00
DGHyp Konto 3322348800	2019	0,36	30.12.2027	Prolongation 620163923	10.221.000,00	0,00	0,00	10.221.000,00	36.795,60
LBBW Konto 617966753	2020	0,26	30.06.2029	3.000.000,00	0,00	3.000.000,00	0,00	3.000.000,00	6.153,33
Helaba Konto 800101615	2020	0,37	30.12.2029	4.000.000,00	0,00	4.000.000,00	0,00	4.000.000,00	8.797,78
Helaba Konto 800102752	2020	0,17	30.12.2029	1.000.000,00	0,00	1.000.000,00	0,00	1.000.000,00	462,78
Helaba Konto 800103154	2020	0,17	30.12.2029	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	1.298,61
Helaba Konto 800103715	2020	0,105	30.12.2028	1.500.000,00	0,00	1.500.000,00	0,00	1.500.000,00	0,00
Helaba Konto 800103799	2020	0,295	30.12.2030	7.000.000,00	0,00	7.000.000,00	0,00	7.000.000,00	0,00
				79.500.000,00	65.000.000,00	21.500.000,00	7.000.000,00	79.500.000,00	709.106,95

Abweichung zur Bilanz resultiert aus einem Kontokorrentkonto (KSK

GG 4096715), das ursprünglich zum Parken überschüssiger

Liquidität gedacht war.

Aufgrund der Negativzinsen ist es aktuell nicht sinnvoll, das Konto weiter zu nutzen.