

SCHÜLLERMANN

SWS Schüllermann und Partner AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Eigenbetrieb Stadtentwicklung Raunheim

.....

Bericht
über die Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2019 und des
Lageberichtes für das Wirtschaftsjahr 2019

.....

Inhaltsverzeichnis

A. Prüfungsauftrag	1
B. Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes	3
C. Grundsätzliche Feststellungen	9
Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter	9
Geschäftsverlauf und Lage des Eigenbetriebes	9
D. Prüfungsdurchführung	11
I. Gegenstand der Prüfung	11
II. Art und Umfang der Prüfung	12
E. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	14
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	14
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	14
2. Jahresabschluss	16
3. Lagebericht	17
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	18
1. Bewertungsgrundlagen	18
2. Zusammenfassende Beurteilung	18
F. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrages	19
Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG	19
1. Allgemeine Feststellungen	19
2. Feststellungen zum Risikofrüherkennungssystem	19
G. Schlussbemerkungen	21

Anlagenverzeichnis

Gesetzliche Pflichtanlagen

- Anlage 1: Bilanz zum 31. Dezember 2019
- Anlage 2: Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2019
- Anlage 3: Anhang zum Jahresabschluss 2019
- Anlage 4: Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2019
- 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 2019

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

1082/20
RAE/Tit/Som
1081776

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

A. Prüfungsauftrag

Der Betriebsleiter des

Eigenbetriebes Stadtentwicklung, Raunheim

– im Folgenden auch kurz "Stadtentwicklung" oder "Eigenbetrieb" genannt – hat uns beauftragt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 unter Einbeziehung der zugrunde liegenden Buchführung und den Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2019 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 19. Oktober 2020 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 Oktober und November 2020 in unseren Geschäftsräumen in Dreieich durchgeführt. Anschließend erfolgte die Fertigstellung des Prüfungsberichtes.

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 11. November 2019 versehene Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2018. Er wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20. November 2019 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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 sowie seiner Ertragslage für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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, 13. November 2020

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 2.958.
- Im abgelaufenen Jahr betragen die Erlöse aus Grundstücksverkäufen sowie Grundstücksreservierungen EUR 10.214.710,00 und aus Mieten, Pachten usw. EUR 3.309.024,00.
- 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 Fläche der 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. Außerdem steht die Renovierung des alten Forsthauses an.
- Die gewerbliche Grundstücksentwicklung ist weitgehend abgeschlossen. Bedingt durch Corona verschieben sich eigentlich für 2020 vorgesehene Grundstücksverkäufe auf die Folgejahre.
- Auf Basis der aktuell (Stand November 2020) erwarteten Grundstückserlöse werden für 2020 ein Jahresgewinn in Höhe von TEUR 958 und im Jahr 2021 ein Jahresgewinn in Höhe von TEUR 2.773 erwartet. Dabei sind die derzeit erkennbaren und abschätzbaren Folgen von Corona 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 2019 (Anlagen 1 bis 3) und den Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2019 (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 10 des Fragenkatalogs 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 2019 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 2019 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2019 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 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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, 13. November 2020

Schüllermann und Partner AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dipl.-Volksw. Rainer Reuhl
Wirtschaftsprüfer

Dipl.-Kfm. Sascha Gönzheimer
Wirtschaftsprüfer

Eigenbetrieb Stadtentwicklung Raunheim, Raunheim
Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVA

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	10.701,00	12.510,00
	10.701,00	12.510,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	17.415.051,30	17.927.510,30
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	56.892.133,32	49.646.484,32
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	126.185,00	146.198,00
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	14.563.348,46	11.411.273,99
	88.996.718,08	79.131.466,61
III. Finanzanlagen	31.875,00	0,00
	89.039.294,08	79.143.976,61
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte	3.426.133,13	8.118.195,53
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	1.973,50
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen/Stadt	1.186.329,46	778.035,47
3. Sonstige Vermögensgegenstände	91.637,74	79.411,91
	1.277.967,20	859.420,88
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	733.810,73	1.196.485,34
	5.437.911,06	10.174.101,75
	<u>94.477.205,14</u>	<u>89.318.078,36</u>

PASSIVA

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 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	2.903.514,90	1.828.105,63
2. Jahresgewinn	2.958.055,18	1.725.409,27
	5.861.570,08	3.553.514,90
	8.588.574,67	6.280.519,49
B. Sonderposten für Zuschüsse	15.652.188,91	14.084.550,50
C. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	3.396.970,00	3.396.070,00
	3.396.970,00	3.396.070,00
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	64.999.611,31	64.000.047,77
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.339.017,54	1.185.218,12
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen/Stadt	497.967,72	369.717,49
4. Sonstige Verbindlichkeiten	2.874,99	1.954,99
	66.839.471,56	65.556.938,37
	<u>94.477.205,14</u>	<u>89.318.078,36</u>

Eigenbetrieb Stadtentwicklung Raunheim, Raunheim
Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr 2019

	2019 EUR	2018 EUR
1. Umsatzerlöse	13.624.707,14	10.471.149,88
2. Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	-4.711.761,67	0,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	<u>588.503,79</u>	<u>431.224,34</u>
	9.501.449,26	10.902.374,22
4. Materialaufwand		
		0,00
5. Abschreibungen		0,00
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	<u>-1.959.623,13</u>	<u>-1.826.067,51</u>
	-1.959.623,13	-1.826.067,51
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-3.558.530,74</u>	<u>-6.162.234,96</u>
3.983.295,392.914.071,75
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	32,23
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-1.001.931,14</u>	<u>-1.160.762,03</u>
-1.001.931,14-1.160.729,80
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit2.981.364,251.753.341,95
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-70,33	-8,50
11. Sonstige Steuern	<u>-23.238,74</u>	<u>-27.924,18</u>
12. Jahresgewinn	<u><u>2.958.055,18</u></u>	<u><u>1.725.409,27</u></u>
Verwendung des Jahresgewinns		
a. auf neue Rechnung vorzutragen	2.958.055,18	1.725.409,27

**Eigenbetrieb Stadtentwicklung, Raunheim
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019**

Anhang für das Wirtschaftsjahr 2019

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Eigenbetrieb hat seinen Sitz in Raunheim.

Auf den Jahresabschluss des Eigenbetriebes Stadtentwicklung, Raunheim, zum 31. Dezember 2019 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 2019 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 Geschäftsjahres verweisen wir auf den beigefügten Anlagenspiegel.

Erläuterungen zur Bilanz

Der Bestand der **Vorräte** beläuft sich zum 31. Dezember 2019 auf TEUR 3.426 (Vorjahr TEUR 8.118). Der Ausweis betrifft erschlossene und teilerschlossene Grundstücke mit und ohne Gebäude. In 2019 wurden Grundstücke aus dem Vorratsvermögen veräußert.

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

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

	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
I. Stammkapital	25.564,59	25.564,59
II. Rücklagen	<u>2.701.440,00</u>	<u>2.701.440,00</u>
III. Gewinn/Verlust		
Gewinn des Vorjahres	3.553.514,90	3.428.105,63
Gewinnausschüttung an die Stadt	-650.000,00	-1.600.000,00
Jahresgewinn/-verlust	<u>2.958.055,18</u>	<u>1.725.409,27</u>
	<u>5.861.570,08</u>	<u>3.553.514,90</u>
	<u>8.588.574,67</u>	<u>6.280.519,49</u>

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

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen insbesondere die Prüfungs- und Erstellungskosten für den Jahresabschluss 2019, ausstehende Rechnungen sowie ausstehende Verpflichtungen aus den Modernisierungsarbeiten an der S-Bahnsteiganlage Raunheim.

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

Bezeichnung der Verbindlichkeitspositionen	Gesamt	davon mit einer Restlaufzeit			davon gesichert durch Pfandrechte o. ä. Rechte
		bis zu einem Jahr	von einem Jahr bis zu fünf Jahren	von mehr als fünf Jahren	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	64.999.611,31	6.999.611,31	22.000.000,00	36.000.000,00	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.339.017,54	1.339.017,54	0,00	0,00	0,00
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen/Stadt	497.967,72	497.967,72	0,00	0,00	0,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten	2.874,99	2.874,99	0,00	0,00	0,00
	<u>66.839.471,56</u>	<u>8.839.471,56</u>	<u>22.000.000,00</u>	<u>36.000.000,00</u>	<u>0,00</u>

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Erlöse aus Grundstücksverkäufen	10.215	7.885
Mieten und Mietnebenkosten	3.309	2.568
Übrige	101	18
	<u>13.625</u>	<u>10.471</u>

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 3.106 betreffen im Einzelnen:

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Raumkosten	984	1.557
Grundstücksaufwendungen	700	0
Versicherungen, Beiträge und Abgaben	23	10
Reparaturen und Instandhaltungen	19	134
Fahrzeugkosten	2	1
Werbe- und Reisekosten	169	375
Kosten der Warenabgabe	822	587
Verschiedene betriebliche Kosten	840	3.498
	<u>3.559</u>	<u>6.162</u>

Das **Finanzergebnis** ergibt sich wie folgt:

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Zinserträge	0	0
Zinsaufwendungen	-----	-----
Zinsen für Darlehen bei Kreditinstituten	1.002	1.161
	<u>1.002</u>	<u>1.161</u>
	-----	-----
	<u>-1.002</u>	<u>-1.161</u>

Sonstige Angaben

Betriebsleiter war im Wirtschaftsjahr 2019:

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 2019 an:

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

Die Mitglieder der Betriebskommission erhielten für ihre Tätigkeit keine Vergütungen, die über Aufwandsentschädigungen hinausgehen (Sitzungsgelder, Auslagenersatz). Die Sitzungsgelder betragen in 2019 EUR 750,00.

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 2019 (EUR 2.958.055,18) soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Raunheim, 13. November 2020


Jan Georg Laubscheer
Betriebsleiter

Anlagennachweis für das Wirtschaftsjahr 2019

	Anschaffungswerte				Abschreibungen/Wertberichtigungen				Restbuchwerte		Kennzahlen		
	Stand	Zugänge	Umbuchung	Abgänge	Stand	Zugänge	Abgänge	Stand	Stand	Stand	Abschreibungssatz	Restbuchwert	
	1.1.2019 EUR	EUR	EUR	EUR	31.12.2019 EUR	1.1.2019 EUR	EUR	EUR	31.12.2019 EUR	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR	%	%
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	1.960,40	1.809,00	0,00	3.769,40	10.701,00	12.510,00	12,50	73,95
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	20.932.727,97	0,00	0,00	0,00	20.932.727,97	3.005.217,67	512.459,00	0,00	3.517.676,67	17.415.051,30	17.927.510,30	2,45	83,20
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	53.779.442,38	771.211,10	7.872.499,41	0,00	62.423.152,89	4.132.958,06	1.398.061,51	0,00	5.531.019,57	56.892.133,32	49.646.484,32	2,24	91,14
	<u>74.712.170,35</u>	<u>771.211,10</u>	<u>7.872.499,41</u>	<u>0,00</u>	<u>83.355.880,86</u>	<u>7.138.175,73</u>	<u>1.910.520,51</u>	<u>0,00</u>	<u>9.048.696,24</u>	<u>74.307.184,62</u>	<u>67.573.994,62</u>	2,29	89,14
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	322.342,14	27.280,62	0,00	0,00	349.622,76	176.144,14	47.293,62	0,00	223.437,76	126.185,00	146.198,00	13,53	36,09
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	11.411.273,99	11.024.573,88	-7.872.499,41	0,00	14.563.348,46	0,00	0,00	0,00	0,00	14.563.348,46	11.411.273,99	0,00	100,00
	<u>11.733.616,13</u>	<u>11.051.854,50</u>	<u>-7.872.499,41</u>	<u>0,00</u>	<u>14.912.971,22</u>	<u>176.144,14</u>	<u>47.293,62</u>	<u>0,00</u>	<u>223.437,76</u>	<u>14.689.533,46</u>	<u>11.557.471,99</u>	0,32	98,50
III. Finanzanlagen													
1. Beteiligungen	0,00	31.875,00	0,00	0,00	31.875,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.875,00	0,00	0,00	100,00
	<u>0,00</u>	<u>31.875,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>31.875,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>31.875,00</u>	<u>0,00</u>	0,00	100,00
	<u>86.460.256,88</u>	<u>11.854.940,60</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>98.315.197,48</u>	<u>7.316.280,27</u>	<u>1.959.623,13</u>	<u>0,00</u>	<u>9.275.903,40</u>	<u>89.039.294,08</u>	<u>79.143.976,61</u>	20,82	90,57

Eigenbetrieb Stadtentwicklung, Raunheim

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2019

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 Erschließungs-aufgaben.

B. Wirtschaftsbericht

I. Überblick

1. Grundstücksan- und -verkäufe

Im abgelaufenen Jahr betragen die Erlöse aus Grundstücksverkäufen sowie Grundstücksreservierungen EUR 10.214.710,00 und aus Mieten, Pachten usw. EUR 3.309.024,00.

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:

	2019
	EUR
Stadttor	397.922,12
Anschluss-West	113.774,95
Anschluss-Ost	259.514,03
KiTa Regenbogen	1.801.810,44
KiTa Wellenläufer	195.354,45
KiTa Schwalbennest	1.800.847,34
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.827,00
PKW	10.310,00
Sonstige Transportmittel	2.000,00
GwG	11.143,62
Anlagen im Bau:	
GWP	1.560,09
Resart-Ihm	169.948,55
Bestandsgebäude Resart-Ihm	9.400,38
Flächenreserve Kelsterbacherstraße	414.021,82
Stadtzentrum	204.730,36
Kindergarten Lärmschutz	1.691.244,96
Feuerwehr	1.416.358,56
Parkraumergänzung	127.572,42
Anzahlungen Bahnsteig	8.110,17
Bahnhofsvorplatz	1.582.222,54
Uferanbindung	48.394,68
Karlstraße	57.909,56
Stadteingang/Kbacherstraße	90.826,70
Freisportanlage	461.586,18
Parkraumergänzung	154.885,63
Parkplatz Heimatmuseum	9.884,49
Ärztehaus Stadtzentrum	129.655,55
KiTa Schatzkiste	409.144,12
KiTa Farbenfroh	12.489,32
KiTa Arche Noah	1.749,30
KiTa Drachenland	15.175,04
KiTa Sterntaucher	208.265,57
KiTa Morgenstern	1.159,04
KiTa Zauberhäuschen	266,62

II. Ertragslage

	2019	Vorjahr	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	13.625	10.471	3.154
Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	-4.712	0	-4.712
Sonstige betriebliche Erträge	588	430	158
Materialaufwand	0	-1	1
Abschreibungen	1.960	1.826	134
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.558	6.162	-2.604
Zinserträge	0	0	0
Zinsaufwendungen	1.002	1.161	-159
Sonstige Steuern	23	28	-5
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0
Jahresergebnis	2.958	1.725	1.233

Die **Umsatzerlöse** gliedern sich wie folgt:

	2019	Vorjahr	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Grundstückserlöse und -reservierungen	10.215	7.903	2.312
Miet- und Pachteinnahmen	3.309	2.513	796
Sonstige Umsatzerlöse	101	55	46
	13.625	10.471	3.154

Die **Umsatzerlöse** sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen, was sich im Wesentlichen auf die gestiegenen 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 453.661,59, einen Zuschuss der Stadt Raunheim in Höhe von EUR 9.386,91 sowie sonstige betriebliche Erträge verbundener Unternehmen in Höhe von EUR 125.361,89.

Bei den **Abschreibungen** in Höhe von EUR 1.959.623,13 handelt es sich um planmäßige Abschreibungen.

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

	2019	Vorjahr	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Raumkosten	984	1.557	-573
Grundstücksaufwendungen	700	0	700
Versicherungen, Beiträge und Abgaben	23	10	13
Reparaturen und Instandhaltungen	19	134	-115
Fahrzeugkosten	2	1	1
Werbe- und Reisekosten	169	375	-206
Kosten der Warenabgabe	822	587	235
Verschiedene betriebliche Kosten	840	3.498	-2.658
	3.559	6.162	-2.603

Weiterhin sind **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** für die Darlehen in Höhe von EUR 1.001.931,14 angefallen.

III. Finanzlage

Die Zahlungsfähigkeit des Betriebes war im Jahr 2019 zu jeder Zeit gegeben. Die flüssigen Mittel betragen zum Bilanzstichtag TEUR 734 und haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 462 vermindert.

III. Vermögenslage

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Aktivseite					
Langfristig gebundenes Vermögen (Anlagevermögen)	89.039	94,2	79.144	88,6	9.895
	89.039	94,2	79.144	88,6	9.895
Kurzfristiges Vermögen					
Umlaufvermögen/Forderungen)	4.705	5,0	8.977	10,1	-4.272
Flüssige Mittel	734	0,8	1.196	1,3	-462
	5.439	5,8	10.173	11,4	-4.734
Summe Aktivseite	94.478	100,0	89.317	100,0	5.161
Passivseite					
Langfristiges Mittel					
– Eigenkapital	8.589	9,1	6.280	7,0	2.309
– Sonderposten	15.652	16,6	14.084	15,8	1.568
– Darlehen	58.000	61,4	40.779	45,7	17.221
	82.241	87,0	61.143	68,5	21.098
Kurzfristiges Mittel					
– Darlehen	7.000	7,4	23.221	26,0	-16.221
– Verbindlichkeiten/Rückstellungen	5.237	5,6	4.953	5,5	284
	12.237	13,0	28.174	31,5	-15.937
Summe Passivseite	94.478	100,0	89.317	100,0	5.161

Das **Anlagevermögen** entwickelte sich in 2019 wie folgt:

	TEUR
Stand 31. Dezember 2018	79.144
Anlagenzugänge 2019	11.855
Anlagenabgänge 2019	0
Abschreibungen 2019	1.960
Stand 31. Dezember 2019	89.039

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

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

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

	EBSE
	TEUR
1. Gezeichnetes Kapital	25,6
2. Kapitalrücklage	2.701,4
3. Gewinnvortrag	2.903,5
4. Jahresgewinn	2.958,0
Gesamt 31. Dezember 2019	8.588,5

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

V. Lage des Unternehmens

Wohnbaugrundstücke befinden sich nicht mehr im Umlaufvermögen des EBSE, mit Ausnahme der Erbpachtflächen, welche im Auftrag sukzessive verkauft werden sollen. Die Verkäufe der gewerblichen Grundstücke liegen derzeit im Plan. Aufgrund von bereits bekannten Interessenten wird erwartet, dass der Verkauf der gewerblich nutzbaren Grundstücke bedingt durch Corona zwar zeitlich verzögert, aber insgesamt gemäß der bereits vorliegenden Nachtragsplanung verläuft. Die Mieten und Pachten werden wie bisher planmäßig eingehen. Die Geschäftsentwicklung ist insgesamt günstig verlaufen. Relevante Ertragsrisiken sind nicht erkennbar.

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

C. Prognose, Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

I. Darstellung der voraussichtlichen Entwicklung

Im Bereich der Grundstückswirtschaft ist die Planung und Umsetzung der Neugestaltung des Mainufers in Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie geplant. Optional wird auch weiterhin der Ankauf einer größeren Fläche der 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. Außerdem steht die Renovierung des alten Forsthauses an.

Die gewerbliche Grundstücksentwicklung ist weitgehend abgeschlossen. Bedingt durch Corona verschieben sich eigentlich für 2020 vorgesehene Grundstücksverkäufe auf die Folgejahre. Diese Verschiebungen wurden mit dem aktuell erstellten Nachtragsplan bereits berücksichtigt. 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 fortzusetzen. Hierfür sind für die kommenden Jahre entsprechende Mittel zum Ankauf von Grundstücken im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Stadtentwicklung eingeplant.

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

Bei den öffentlichen Einrichtungen werden weitere Kindergärten im Zusammenhang mit dem Lärmschutzfonds renoviert. Auf dem neuen Standort für die Feuerwehr soll ein neues Gebäude errichtet werden. Anschließend soll der bisherige Standort entwickelt und vermarktet werden. Außerdem sollen eine Stadtwache und eine Halle im Siegfried-Lenz-Weg geplant und in den Folgejahren realisiert werden.

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

Für 2020 und 2021 sind gemäß den Wirtschaftsplänen folgende Grundstücksgeschäfte und Investitionen vorgesehen:

Wirtschaftsplan	Hoch- rechnung 2020	Plan 2021
	TEUR	TEUR
Grundstücksankauf Infrastruktur	0	0
Investitionen in Infrastruktur	4.950	2.750
Grundstücksankauf öffentliche Gebäude	500	600
Investitionen in öffentliche Gebäude	12.000	5.000
Grundstücksankauf Grundstückswirtschaft	4.000	3.000
Investitionen in Gebäude der Grundstückswirtschaft	1.200	1.350
nachrichtlich: Übertrag von Investitionen, die 2019 nicht realisiert und auf das Jahr 2020 übertragen wurden	13.000	0
SUMME	35.650	12.700

II. Ergebnisprognose für die folgenden Wirtschaftsjahre

Auf Basis der aktuell (Stand November 2020) erwarteten Grundstückserlöse werden für 2020 ein Jahresgewinn in Höhe von TEUR 958 und im Jahr 2021 ein Jahresgewinn in Höhe von TEUR 2.773 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, 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. Die Auswirkung auf die Ertragslage wäre aber relativ gering, da in den nächsten zwei Jahren geplante Buchgewinne bei weitem nicht mehr die Höhe der Vorjahre erreichen. Die Ankäufe der strategisch wichtigen Flächen werden so erfolgen, dass ein kurzfristiger Verkauf innerhalb von ein bis drei Jahren erwartet werden kann. Diese Geschäfte lassen sich auch in Zeiten der Pandemie so steuern, dass daraus keine oder nur geringe Auswirkungen auf die Ertragslage des Betriebes zu erwarten 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, 13. November 2020



Jan Georg Laubscheer
Betriebsleiter

**Eigenbetrieb Stadtentwicklung, Raunheim
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019**

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 4 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 Mitarbeiter des Eigenbetriebs geschult. Der Erlass zur Korruptionsvermeidung in hessischen Kommunalverwaltungen des Hessischen Ministeriums des Innern und für Sport wurde von der Betriebsleitung zur Kenntnis genommen.

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

Gemäß § 6 Abs. 3 der Betriebssatzung entscheidet die Betriebsleitung nach Vorgabe der Stadtverordnetenversammlung im Rahmen des Wirtschaftsplanes selbstverantwortlich über Geschäfte aller Art im Wert 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 Vorscheurechnung entspricht die Planung den betrieblichen Erfordernissen. Der Wirtschaftsplan enthält über den fünfjährigen Planungszeitraum hinaus eine Vorschau der nächsten 10 Jahre. Eine zahlenmäßige Betrachtung über diesen Zeitraum erscheint nicht sinnvoll. Sachliche Zusammenhänge werden ersichtlich und nach Bedarf verbal erläutert.

b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Planabweichungen werden systematisch untersucht, um entsprechend gegensteuern zu können.

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

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

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

Es erfolgt eine regelmäßige Kontrolle der Liquidität.

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

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

Im Rahmen 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 im Hauptteil dieses Prüfungsberichtes. Die Investitionsverpflichtungen zum Abschlussstichtag sollen durch Darlehen und aus eigenen Mitteln finanziert werden.

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

Ein Konzern liegt nicht vor.

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

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

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

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

Nein, die Kreditwürdigkeit ist durch die Gebietskörperschaft sichergestellt.

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

Das Berichtsjahr schließt mit einem Jahresgewinn von TEUR 2.958 ab.

Ertragslage

Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

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

Wir verweisen auf unsere Erläuterungen zur Ertragslage im Prüfungsbericht.

b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

Wir verweisen auf unsere Erläuterungen zur Ertragslage im Prüfungsbericht.

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

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

d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?

Es ist keine Konzessionsabgabe abzuführen.

Fragenkreis 15: Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen

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

Verlustbringende Geschäfte von Bedeutung gab es nicht.

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

Vgl. Antwort zu Frage 15a).

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

a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Der Betrieb schließt das Jahr 2019 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 2019

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:

	2019	2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	13.625	10.471	3.154
Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	-4.712	0	-4.712
Sonstige betriebliche Erträge	588	430	158
Betriebsleistung	9.501	10.901	-1.400
Materialaufwand	0	-1	1
Abschreibungen	1.960	1.826	134
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.558	6.162	-2.604
Sonstige Steuern	23	28	-5
Betriebsaufwand	5.541	8.015	-2.474
Betriebsergebnis	3.960	2.886	1.074
Zinserträge	0	0	0
Zinsaufwendungen	1.002	1.161	-159
Finanzergebnis	-1.002	-1.161	159
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0
Jahresergebnis	2.958	1.725	1.233

Die **Umsatzerlöse** gliedern sich wie folgt:

	2019	2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Grundstückserlöse und -reservierungen	10.215	7.903	2.312
Miet- und Pachteinnahmen	3.309	2.513	796
Sonstige Umsatzerlöse	101	55	46
	13.625	10.471	3.154

Die **Betriebsleistung** des Eigenbetriebes hat sich gegenüber 2018 um TEUR 1.400 auf TEUR 9.501 verschlechtert. Ursächlich hierfür ist die Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen (./.TEUR 4.712).

Die **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen** haben sich um TEUR 134 auf TEUR 1.960 erhöht.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** (TEUR 3.558) haben sich gegenüber dem Vorjahr um ./.TEUR 2.604 verringert. Der Rückgang resultiert insbesondere aus der im Vorjahr gebildeten Rückstellung in Höhe von TEUR 3.000 für das Projekt Bahnsteigsanierung.

Das **Betriebsergebnis** hat sich als Folge der dargestellten Veränderungen gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.074 auf TEUR 3.960 verbessert.

Insgesamt ergibt sich in 2019 ein **Jahresergebnis** von TEUR 2.958 (Vorjahr TEUR 1.725); das Jahresergebnis hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.233 verbessert.

b) Vermögenslage (Bilanz)

In der folgenden Bilanzübersicht sind die Posten zum 31. Dezember 2019 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember 2018 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 2019 und 31. Dezember 2018:

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Aktivseite					
Anlagevermögen	89.039	94,2	79.144	88,6	9.895
Langfristig gebundenes Vermögen	89.039	94,2	79.144	88,6	9.895
Vorräte	3.426	3,6	8.118	9,1	-4.692
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0,0	2	0,0	-2
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.187	1,3	778	0,9	409
Sonstige Vermögensgegenstände	92	0,1	79	0,1	13
Flüssige Mittel	734	0,8	1.196	1,3	-462
Kurzfristig gebundenes Vermögen	5.439	5,8	10.173	11,4	-4.734
Summe Aktivseite	94.478	100,0	89.317	100,0	5.161
Passivseite					
Eigenkapital	8.589	9,1	6.280	7,0	2.309
Sonderposten und Ertragszuschüsse	15.652	16,6	14.084	15,8	1.568
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	58.000	61,4	40.779	45,7	17.221
Langfristiges Mittel	82.241	87,0	61.143	68,5	21.098
Rückstellungen	3.397	3,6	3.396	3,8	1
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.000	7,4	23.221	26,0	-16.221
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.339	1,4	1.185	1,3	154
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	498	0,6	370	0,4	128
Übrige kurzfristige Passiva	3	0,0	2	0,0	1
Kurzfristiges Mittel	12.237	13,0	28.174	31,5	-15.937
Summe Passivseite	94.478	100,0	89.317	100,0	5.161

Die Veränderung des **Anlagevermögens** um TEUR 9.895 ergab sich durch folgende Sachverhalte:

	TEUR
Stand 31. Dezember 2018	<u>79.144</u>
Anlagenzugänge	11.855
Abgänge (AHK)	0
Angesammelte Abschreibungen auf Abgänge	0
Abschreibung 2019	1.960
Stand 31. Dezember 2019	<u><u>89.039</u></u>

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

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** (TEUR 1.187) haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 409 erhöht.

Das Jahresergebnis 2019 in Höhe von TEUR 2.958 wirkte sich eigenkapitalerhöhend aus. Weiterhin erfolgte eine Gewinnausschüttung an die Stadt Raunheim in Höhe von TEUR 650. Das **Eigenkapital** ist insgesamt um TEUR 2.309 auf TEUR 8.589 gestiegen.

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

	TEUR
Stand 31. Dezember 2018	<u>14.084</u>
Zugänge	2.641
Auflösung	1.073
Stand 31. Dezember 2019	<u><u>15.652</u></u>

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind im Berichtsjahr um TEUR 1.000 auf TEUR 65.000 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:

	2019
	TEUR
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	2.958
+./. Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.960
+./. Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	1
./. Auflösung Sonderposten	-1.073
+ 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)	4.272
+./. Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva (soweit nicht Investitions- oder Finanzierungstätigkeit)	283
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	8.401
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0
./. Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	11.854
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-11.854
+ Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	2.641
./. Auszahlungen an die Stadt	-650
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	17.221
./. Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	-16.221
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.991
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-462
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.196
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	734

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit und der positive Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit unterschreiten den Finanzierungsbedarf für die Investitionen um TEUR 462. Somit ergibt sich insgesamt eine Abnahme des Finanzmittelbestandes auf TEUR 734.

Eigenbetrieb Stadtentwicklung, Raunheim
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019

Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse

I. Allgemeines

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

II. Wirtschaftliche Verhältnisse

Die Aufgabenstruktur des Eigenbetriebes umfasst drei inhaltliche Schwerpunkte:

1. Die grundstückswirtschaftlichen Projekte

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

2. Die Umsetzung der Infrastrukturvorhaben

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

3. Gebäudeinfrastruktur

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

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

Eigenbetrieb Stadtentwicklung, Raunheim

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019

Entwicklung der Darlehen in 2019

Darlehensgeber	Ursprungs- Jahr	Zinssatz %	Fälligkeit	Ursprungs- betrag EUR	Stand 31.12.2018 EUR	Zugang 2019 EUR	Tilgung 2019 EUR	Stand 31.12.2019 EUR	Zinsen 2019 EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten									
Kreissparkasse Groß-Gerau Konto 4096715									
Kreissparkasse Groß-Gerau Konto 620163923	2009	4,24	30.01.2019	10.221.000,00	10.221.000,00	0,00	10.221.000,00	0,00	252.799,40
Kreissparkasse Groß-Gerau Konto 620419796	2016	0,9	30.12.2021	8.000.000,00	8.000.000,00	0,00	0,00	8.000.000,00	72.000,00
Kreissparkasse Groß-Gerau Konto 620217141	2011	0,99	30.12.2022	7.000.000,00	7.000.000,00	0,00	0,00	7.000.000,00	69.300,00
WL Bank Konto 500564400	2012	2,05	30.07.2019	6.000.000,00	6.000.000,00	0,00	6.000.000,00	0,00	92.250,00
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	0,00	7.000.000,00	180.600,00
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	77.830,00
Kreissparkasse Groß-Gerau Konto 620530303	2018	1,27	30.12.2026	3.000.000,00	3.000.000,00	7.000.000,00	0,00	10.000.000,00	112.286,39
DGHyp Konto 3322348800	2019	0,36	30.12.2027	Prolongation 620163923	0,00	10.221.000,00	0,00	10.221.000,00	15.331,50
				64.000.000,00	64.000.000,00	17.221.000,00	16.221.000,00	65.000.000,00	1.002.197,81

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.