

**Stellungnahme der kaufmännischen Betriebsleitung des Eigenbetriebes
Stadtentwicklung gemäß § 11 Abs. 4 Satz 3 EigBGes zum Wirtschaftsplan 2026 des
Eigenbetriebes Stadtentwicklung**

Einleitung:

Eine geplante Gewinnabführung aus Gewinnvorträgen der Vorjahre darf gemäß § 11 Abs. 4 Satz 1 EigBGes nur ausnahmsweise vorgenommen werden, wenn dadurch die Erfüllung der Aufgaben und die zukünftige Entwicklung des Eigenbetriebs nicht beeinträchtigt werden. Dafür ist ein ausdrücklicher Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Raunheim erforderlich (§ 11 Abs. 4 Satz 2 EigBGes). Für diese Beschlussfassung ist der Stadtverordnetenversammlung eine schriftliche Stellungnahme der Betriebsleitung unter Beteiligung der Betriebskommission vorzulegen, die bestätigt, dass aufgrund der vorgesehenen Gewinnabführung die zukünftige Entwicklung des Eigenbetriebs und die Erfüllung seiner Aufgaben nicht beeinträchtigt werden (§ 11 Abs. 4 Satz 3 EigBGes).

Hierzu hat die Betriebsleitung im Juni 2026 eine gutachterliche Stellungnahme an die Firma SWS Schüllermann und Partner AG in Auftrag gegeben. Die gutachterliche Stellungnahme fließt in die Stellungnahme der Betriebsleitung mit ein.

Tatbestandsmerkmal einer Beeinträchtigung der künftigen Entwicklung

Auszug aus der gutachterlichen Stellungnahme:

„Angesichts der in § 10 EigBGes kodifizierten Bedeutung der Erhaltung des Vermögens des Eigenbetriebs, sieht § 11 Abs. 4 EigBGes Ausschüttungen grundsätzlich als Ausnahmefall vor. Unter welchen Voraussetzungen diese die künftige Entwicklung eines Eigenbetriebs beeinträchtigen, ist jedoch im Landesgesetz nicht konkretisiert und unseres Wissens auch nicht anderweitig ausgeführt.

In Anlehnung an die zur Auslegung des § 321 Abs. 1 S. 3 HGB (Redepflicht des Abschlussprüfers über entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Tatsachen) in der dortigen Kommentarliteratur etablierten Kriterien, sind unter entwicklungsbeeinträchtigenden Tatsachen zunächst allgemein solche Tatsachen oder Ereignisse zu verstehen, die den bisherigen, positiven Trend der Entwicklung eines Unternehmens unterbrechen oder wesentlich ungünstig beeinflussen (vgl. z. B. Beck'scher BilKo 2026, § 321 HGB, Rn. 52). Wenngleich das Eigenbetriebsrecht, anders als das Handelsrecht, die in ihrem Reifegrad schwerwiegendere Bestandsgefährdung nicht explizit benennt (und Eigenbetriebe zudem nicht insolvenzfähig sind), dürften sachlogisch auch solche Ereignisse erfasst sein, die die Vermögens- oder Finanzlage eines Eigenbetriebs in so erheblichem Maße negativ beeinflussen, dass die nachhaltige Erfüllung des Satzungszwecks im maßgeblichen Beurteilungszeitraum überwiegend unmöglich erscheint.

Da die Beurteilung zukunftsbezogen erfolgt, stellt sich die Frage nach dem angemessenen Prognosezeitraum. Im handelsrechtlichen Kontext hat sich, im Hinblick auf die Beurteilung der Fortführung der Unternehmenstätigkeit im Allgemeinen, ein Prognosezeitraum von 12 Monaten ab dem Abschlussstichtag als formalrechtlich ausreichend herausgebildet (vgl. BGH vom 26. Januar 2017).

Dahingehend beurteilen wir, ob die für 2026 vorgesehene Ausschüttung von EUR 3,5 Mio. geeignet ist, die für das Geschäftsjahr 2027 geplanten Aktivitäten des Eigenbetriebs negativ zu beeinflussen oder sie überwiegend unmöglich erscheinen zu lassen.“

Wirtschaftliche Ausgangssituation des Eigenbetriebs

Folgende Werte sind Ausgangspunkt dieser Stellungnahme:

Jahresabschluss per 31. Dezember 2023 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023. Diesem wurde ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.

Jahresüberschuss 2023	= TEUR 4.890 (Vortrag auf neue Rechnung)
Eigenkapital 31.12.2023	= TEUR 35.027 (24,7% der Bilanzsumme)
Liquide Mittel	= TEUR 11.389
Ausschüttung aus Gewinnvortrag an die Stadt Raunheim 2023	= TEUR 5.500

Folgende Anmerkung führt der Abschlussprüfer in dem Jahresabschluss 2023 unter Punkt 3.3, Blatt 9 aus:

„Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr und in den Vorjahren aus dem Verkauf von Grundstücken erhebliche Gewinne erzielt. Hierdurch besteht das Risiko, dass seitens der Finanzbehörden ein gewerblicher Grundstückshandel angenommen wird und eine Steuerpflicht der erzielten Gewinne eintritt. Die Betriebsleitung hat hierzu eine Stellungnahme der BakerTilly Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Dortmund, vom 23. April 2025 vorgelegt, die unter Berücksichtigung der in Literatur, Rechtsprechung und Verwaltung hierzu geäußerten Auffassungen zu dem Ergebnis kommt, dass es sich bei den Grundstücksgeschäften mit überwiegender Wahrscheinlichkeit um hoheitliche Tätigkeiten handelt, die nicht der Steuerpflicht unterliegen, auch wenn dies nicht gänzlich auszuschließen ist. Wäre dies der Fall, so könnte hierdurch die wirtschaftliche Entwicklung des Eigenbetriebes beeinträchtigt werden.

Der Eigenbetrieb Stadtentwicklung hat mit Schreiben vom 25. Juni 2025 sowie 28. April 2026 um ein Auskunftersuchen bei der zuständigen Finanzbehörde gebeten, ob diese der steuerlichen Beurteilung folgt. Eine Rückmeldung erfolgte bisher nicht, so dass das Risiko einer entwicklungsbeeinträchtigten Steuerbelastung unverändert bestehen bleibt.

Die Jahresabschlüsse per 31. Dezember 2024 und 2025 liegen bisher nicht vor, daher sind zur Beurteilung folgende weitere Annahmen zu berücksichtigen:

Vorläufiger Jahresfehlbetrag 2024	= TEUR 148
-----------------------------------	------------

(ergibt sich aus der Summen- und Saldenliste 2024 per Stand 30. Juni 2026)

Vorläufiger Jahresfehlbetrag 2025	= TEUR 148
-----------------------------------	------------

(aufgrund der vorläufigen Summen- und Saldenliste 2025 ist mit einem ähnlichen Ergebnis wie 2024 zu rechnen)

Geplante Gewinnausschüttung 2025	= TEUR 5.000
----------------------------------	--------------

Jahresüberschuss 2026 (gemäß Wirtschaftsplan 2026)	= TEUR 264
---	------------

Beurteilung einer Entwicklungsbeeinträchtigung durch Ausschüttung 2026

Rechnerische Fortentwicklung per 31. Dezember 2025:

Eigenkapital	= TEUR 27.732 (hierv. Gewinnvortrag: TEUR 25.005)
Liquide Mittel 31.12.2025	= TEUR 10.213
Liquide Mittel 04.08.2026	= TEUR 16.383
Zahlung in 2026 zu leisten (Grundstückskaufvertrag vom 01.06.2022)	= TEUR 2.200

Daraus resultierende liquiden Mittel = TEUR 14.183

Voraussichtliches Eigenkapital 31.12.2026 = TEUR 24.500

Die geplante Gewinnausschüttung an die Stadt Raunheim in Höhe von TEUR 3.500 kann seitens des Eigenbetriebes aus dem in Liquidität verfügbaren Gewinnvortrag geleistet werden. Die Eigenkapitalausstattung entspräche weiterhin den Bedürfnissen des Eigenbetriebes.

Die im Wirtschaftsplan 2026 enthaltende Finanz- und Investitionsplanung für das Geschäftsjahr 2027 ergeben keine Erkenntnisse, dass die zukünftige Entwicklung des Eigenbetriebs durch die Ausschüttung 2026 über EUR 3,5 Mio. an die Stadt Raunheim beeinträchtigt wird.

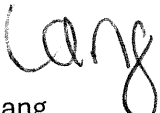
Wichtiger Hinweis:

Aufgrund der fehlenden testierten Jahresabschlüsse 2024 und 2025 unterliegen die vorgenannten Werte einer Annahme. Der Jahresabschluss 2024 inkl. Lagebericht ist kurz vor der finalen Fertigstellung, so dass hier davon auszugehen ist, dass die Werte sich minimal verändern können. Die Annahmen für den Jahresabschluss 2025 ergeben sich aus der aktuellen Summen- und Saldenliste.

Eine Rückmeldung seitens der Finanzbehörde steht wie oben genannt noch aus. Somit besteht weiterhin die Möglichkeit einer Entwicklungsbeeinträchtigung, sofern die bisherigen Grundstücksveräußerungserlöse einer Besteuerung unterworfen werden.

Bestätigungsvermerk

Unter Betrachtung der in dieser Stellungnahme aufgeführten Finanzdaten und Hinweisen, bestätigt die kaufmännische Betriebsleitung, dass die vorgesehenen Gewinnabführung die zukünftige Entwicklung (für das Geschäftsjahr 2027) des Eigenbetriebes und die Erfüllung seiner Aufgaben nicht beeinträchtigt werden (§ 11 Abs. 4 Satz 3 EigBGes). Die Betriebskommission des Eigenbetriebes Stadtentwicklung wird von der kaufmännischen Betriebsleitung über die aktuelle finanzielle Situation aufgeklärt. Der Zustimmung der Betriebskommission des Eigenbetriebes Stadtentwicklung vorausgesetzt, übergeht die Stellungnahme unter Beteiligung der Betriebskommission zur Beschlussfassung an die Stadtverordnetenversammlung.


Lang
Kaufm. Betriebsleitung
Raunheim, 28.08.2026