

Vorlage

092/2026

Finanzen

Geschäftszeichen: 20-623.040
24.06.2026

Ältestenrat	29.06.2026	nicht öffentlich	Kenntnisnahme
Verwaltungsausschuss	15.07.2026	öffentlich	Beratung
Gemeinderat	22.07.2026	öffentlich	Beschluss

Thema

Weisungsbeschlüsse zur Gesellschafterversammlung der Sanierungs- und Entwicklungsgesellschaft Ostfildern mbH

Beschlussantrag

Die Vertreter der Stadt Ostfildern in der Gesellschafterversammlung der SEG Ostfildern mbH werden beauftragt, in der Sitzung am 27.07.2026 den Beschlussvorlagen

- Jahresabschluss 2025, Lage- und Tätigkeitsbericht und Prüfungsbericht der WIBERA
- Zuweisung und Verwendung des Bilanzgewinns 2025
- Wirtschaftsplan 2027 und 5-jährige Finanzplanung

zuzustimmen.

Bolay
Oberbürgermeister

Rommel
Erster Bürgermeister

Weisbarth
Zentrale Dienste/Finanzen

Erläuterungen

Die Sanierungs- und Entwicklungsgesellschaft Ostfildern mbH ist ein Tochterunternehmen der Stadt Ostfildern. Das Stammkapital der Gesellschaft beläuft sich auf 56.300 €. Der Anteil der Stadt Ostfildern beträgt 100 %.

Das Rechnungsprüfungsamt hat im Prüfungsbericht vom 02.02.2010 festgestellt, dass in den in § 103 a der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) genannten wesentlichen Angelegenheiten von Unternehmen in Privatrechtsform so genannte Weisungsbeschlüsse des Gemeinderats herbeigeführt werden müssten. Das heißt, der Gemeinderat gibt den Vertretern der Stadt Ostfildern in der Gesellschafterversammlung der entsprechenden GmbH eine Stimmrechtsausübung in seinem Sinne vor.

Solche „Weisungsbeschlüsse“ müssen nach § 103 a GemO in den nachstehenden Angelegenheiten erfolgen:

- *Abschluss und Änderung von Unternehmensverträgen.*
- *Übernahme neuer Aufgaben von besonderer Bedeutung im Rahmen des Unternehmensgegenstandes.*
- *Errichtung, Erwerb und Veräußerung von Unternehmen und Beteiligungen, sofern dies im Verhältnis zum Geschäftsumfang der Gesellschaft wesentlich ist.*
- *Feststellung des Jahresabschlusses und Verwendung des Ergebnisses.*

Ferner können Weisungen des Gemeinderats an die Vertreter in der Gesellschafterversammlung erteilt werden bei der

- *Festsetzung des Wirtschaftsplans einschließlich Finanzplanung.*
- *Bestellung und Abberufung der Geschäftsführer.*

In der Gesellschafterversammlung der Sanierungs- und Entwicklungsgesellschaft Ostfildern mbH am 27.07.2026 werden zur Beschlussfassung vorgelegt (siehe Anlage 1):

- der Jahresabschluss 2025, der Lage- und Tätigkeitsbericht sowie der Prüfungsbericht der WIBERA
- Zuweisung und Verwendung des Bilanzgewinns 2025
- der Wirtschaftsplan 2027 und die 5-jährige Finanzplanung

Das Geschäftsjahr 2025 schließt das Unternehmen mit einem Bilanzgewinn von 30.258,65 € ab. Die Höhe des Bilanzgewinns ergibt sich 2025 insbesondere aus höheren Zinserträgen bei Kapitalanlagen und geringeren Zinslasten aus Verbindlichkeiten. Außerdem wurde der Stundensatz für Honorare sowie der Sockelbetrag im Jahresverlauf an Kostenentwicklungen angepasst.

Die übrigen Aufwands- und Ertragspositionen der Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen im Wesentlichen der Wirtschaftsplanung. Die Umsatzerlöse aus der Betreuung der Stadterneuerungsverfahren in Nellingen, Kemnat und in der Parksiedlung betragen ca. 389.000 €. Weitere Erträge ergeben sich mit ca. 96.000 € aus Kapitalvermögen und Mieteinnahmen.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn 2025 in Höhe von 30.258,65 € der freien Gewinnrücklage gem. § 18 Absatz 3 des Gesellschaftervertrages zuzuführen.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung 2025 sind als Anlage 2 beigelegt.

Die WIBERA Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses 2024 sowie die Buchführung und Rechnungslegung der Geschäftsführung geprüft und bestätigt.

Die Wirtschaftsplanung 2027 weist ein Einnahmen-/Ausgabenvolumen in Höhe von 544.000 € aus und berücksichtigt dabei die Finanzierungsverpflichtungen aus den bestehenden Erwerbsinvestitionen. Es wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 6.000 € kalkuliert (siehe Anlage 3).

Die mittelfristige Finanzplanung geht auf mögliche preis-, tarif- und inflationsbedingte Kostenentwicklungen ein. Auch strukturelle oder personelle Entwicklungen im Unternehmen werden berücksichtigt. Durch den Verkauf von Immobilienvermögen ab 2030 sind geringere Gesamtansätze in den Einnahmen und Ausgaben zu erwarten (siehe Anlage 4).

Die Vertragslaufzeit zwischen Stadt und SEG Ostfildern mbH für die Treuhandtätigkeit in einem Sanierungs- und Entwicklungsverfahren erstreckt sich in der Regel auf ca. 8 - 10 Jahre. Außerhalb der Treuhandverfahren bietet die SEG Ostfildern Leistungen für die Vorbereitung solcher Verfahren und für allgemeine Stadterneuerungsaufgaben an.

Die SEG Ostfildern begleitet und steuert das operative Geschäft der städtebaulichen Verfahren Nellingen „Rund um die Hindenburgstraße“, Kemnat und Parksiedlung Mitte als treuhänderisch tätiger Sanierungsträger gem. Baugesetzbuch.

Das Stadterneuerungsverfahren Nellingen „Rund um die Hindenburgstraße“ wurde 2015 in das Förderprogramm Soziale Stadt aufgenommen. Der förderrechtliche Bewilligungszeitraum endete im April 2026. Die bewilligte Finanzhilfe von 2,4 Mio. € ist weitgehend abgerufen. Neben der Städtebauförderung kam auch eine Förderung aus dem Landesgemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz zur Anwendung.

Das Stadterneuerungsverfahren „Kemnat I“ wurde 2018 in das Landessanierungsprogramm mit einem Bewilligungsvolumen von 900.000 € aufgenommen und hat eine Mindestlaufzeit bis April 2027. Neben der Städtebauförderung kommen zwischenzeitlich auch hier Fördermittel aus dem Landesgemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz zur Anwendung.

Der Bereich „Parksiedlung Mitte“ wurde 2022 in das Landessanierungsprogramm mit einer Landesfinanzhilfe von 800.000 € aufgenommen. 2026 erfolgte eine Aufstockung der Landesfinanzhilfe um 500.000 €. Das Verfahren hat eine Laufzeit bis 2031.

Die gesellschaftsvertraglichen Bestimmungen erlauben dem Unternehmen neben der Durchführung von Stadterneuerungsmaßnahmen nach dem Städtebauförderrecht auch Grunderwerbs- und Bautätigkeiten in Ostfildern. 2025 und 2026 wurde jeweils eine Gewerbeeinheit am Herzog-Philipp-Platz erworben. Der Erwerb dient der Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Sanierungsverfahren Parksiedlung Mitte. Eine Einheit wurde zwischenzeitlich an den Kreisjugendring Esslingen vermietet.

Finanzielle Auswirkungen

Produkt- / Auftragssachkonto:

	Kostenart bzw. Investition	Einzahlungen/ Erträge in €	Auszahlungen/ Aufwendungen in €
einmalig			
jährlich			

Finanzierung durch

- | | |
|--|---|
| ☐ Haushaltsmittel | ☐ Ermächtigungsübertragung |
| ☐ Überplanmäßige Auszahlungen | ☐ Außerplanmäßige Auszahlungen |
| ☐ Deckung über- und außerplanmäßiger Auszahlungen | |

Bitte beachten:

Ist diese Vorlage relevant für die Beteiligung von Jugendlichen? Ja ☐ Nein ☒

Anlagen: 4

Anlage 1

Beschlussanträge in der Gesellschafterversammlung am 27.07.2026:

Jahresabschluss 2025

Die Gesellschafterversammlung stimmt dem von der Geschäftsführung vorgelegten Jahresabschluss 2025 und dem Lage- und Tätigkeitsbericht zu und stellt

- die Bilanz in Aktiva und Passiva mit Euro 2.002.912,26
- den Jahresüberschuss 2025 mit Euro 30.258,65

fest.

Ergebnisverwendung

Die Gesellschafterversammlung stimmt dem Vorschlag der Geschäftsführung zu, den Jahresüberschuss 2025 in Höhe von 30.258,65 € der freien Gewinnrücklage gem. § 18 Absatz 3 des Gesellschaftervertrages zuzuführen.

Wirtschaftsplan 2027

Die Gesellschafterversammlung stimmt dem Wirtschaftsplan 2027 mit Einnahmen und Ausgaben in Höhe von 544.000 € zu.

Anlage 2

Sanierungs- und Entwicklungsgesellschaft Ostfildern mbH

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für das Geschäftsjahr 2025 (01.01. - 31.12.)

	2025	2024
	€	€
1. Umsatzerlöse	470.109,65	474.652,48
2. Sonstige betriebliche Erträge	3.093,66	686.341,79
3. Personalaufwand		
a) Löhne u. Gehälter	133.579,52	136.710,51
b) Soziale Abgaben u. Aufwendungen für Altersversorgung u. für Unter- stützung - davon für Altersversorgung € 11.057,67 (im Vj. € 10.722,90)	39.656,48	36.989,58
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	39.528,89	39.308,79
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	196.208,14	184.258,51
6. Erträge aus Wertpapieren und Aus- leihungen des Finanzanlagevermögens	659,41	659,65
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11.200,16	21.320,50
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	19,15	0,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	32.541,84	87.036,99
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	13.270,21	208.658,22
11. Ergebnis nach Steuern	30.258,65	490.011,82
12. Jahresüberschuss	<u>30.258,65</u>	<u>490.011,82</u>

Aufgestellt mit der Versicherung, dass sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten ordnungsgemäß erfasst sind.

Sanierungs- und Entwicklungsgesellschaft Ostfildern mbH

BILANZ ZUM 31.12.2025

<u>Aktivseite</u>	31.12.2025	31.12.2024
	€	€
A. <u>Anlagevermögen</u>		
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	895,28	1.383,61
II. <u>Sachanlagen</u>		
1. Bauten auf fremden Grundstücken	1.018.175,77	1.053.692,86
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.584,83	4.160,99
III. <u>Finanzanlagen</u>		
Wertpapiere des Anlagevermögens	24.429,67	24.448,82
B. <u>Umlaufvermögen</u>		
I. <u>Vorräte</u>		
1. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00
2. Grundstücke für städtebauliche Entwicklung	398.801,31	0,00
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
1. Forderungen aus Lieferung und Leistungen	41.446,07	31.567,49
2. Sonstige Vermögensgegenstände	9.340,74	4.053,14
III. <u>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</u>	499.238,59	980.954,23
	<u>2.002.912,26</u>	<u>2.100.261,14</u>

<u>Passivseite</u>		31.12.2025	31.12.2024
		€	€
A.	<u>Eigenkapital</u>		
I.	<u>Gezeichnetes Kapital</u>	56.300,00	56.300,00
II.	<u>Kapitalrücklage</u>	0,00	0,00
III.	<u>Gewinnrücklagen</u>		
	1. satzungsmäßige Rücklagen	28.150,00	28.150,00
	2. andere Gewinnrücklagen	841.690,87	351.679,05
IV.	Bilanzgewinn	30.258,65	490.011,82
B.	<u>Rückstellungen</u>		
1.	Steuerrückstellungen	2.735,11	8.988,18
2.	Sonstige Rückstellungen	27.450,00	31.650,00
C.	<u>Verbindlichkeiten</u>		
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	934.375,00	966.875,00
2.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon gegenüber Gesellschaftern: € 66.797,01 (Vorjahr: € 62.456,69)	67.423,15	62.526,85
3.	Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 11.904,09 (Vorjahr: € 101.412,19)	14.529,48	104.080,24
		<u>2.002.912,26</u>	<u>2.100.261,14</u>

Anlage 3

Wirtschaftsplan der SEG Ostfildern mbH 2027

Stand: 10.06.2026

	Kalkulation 2027 Euro -netto-	Kalkulation 2026 Euro -netto-
Einnahmen		
A Stadterneuerungsmaßnahmen		
I Vorbereitende Stadterneuerung	0	0
II Parksiedlung	146.000	99.500
III Treuhandverfahren Kemnat 1	146.000	99.500
IV Treuhandverfahren Nellingen	30.000	99.500
Gesamt Stadterneuerung	322.000	298.500
B Sockelbetrag	107.000	93.000
D Sonstige Einnahmen	115.000	96.440
Gesamt Einnahmen	544.000	487.940
Ausgaben		
1 Aufwendungen für Gremien	3.000	3.000
2 Personalkosten	186.000	177.000
3 Betriebskosten	134.000	100.000
4 Steuer (Gew.St/Kö.St/Kap.E.St./Soli/Gr.Steuer)	13.000	9.670
5 Versicherung, Gebühren, Abgaben	7.000	7.000
6 Verwaltungskostenbeitrag	139.000	129.000
7 Abschreibungen auf Sachanlagen	39.500	39.500
8 Rechts- u. Beratungskosten	16.500	16.500
Gesamt Ausgaben	538.000	481.670
Saldo		
Jahresüberschuss/ - Jahresfehlbetrag	6.000	6.270

Vermerk zum Wirtschaftsplan:

Für strategischen Grunderwerb ist die SEG Ostfildern mbH berechtigt, einen Finanzierungskredit in der Höhe aufzunehmen, in welcher die Stadt Ostfildern eine vom Regierungspräsidium Stuttgart genehmigte Kommunalbürgschaft zur Sicherung des Kredits erteilt.

Anlage 4

SEG Ostfildern mbH

5-jährige Wirtschaftsplanung

Erstellt: 10.06.2026

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Einnahmen Euro						
Stadtсанierung	298.500	322.000	326.000	326.000	331.800	342.000
Sockelbetrag	93.000	107.000	107.000	110.000	85.000	90.000
Sonstige	96.440	115.000	117.000	117.000	88.000	75.000
<i>Einnahmen gesamt</i>	487.940	544.000	550.000	553.000	504.800	507.000
Ausgaben Euro						
Gremien	3.000	3.000	3.300	3.300	3.300	3.300
Personalkosten	177.000	186.000	189.000	192.000	300.000	312.000
Betriebskosten	100.000	134.000	138.000	142.000	110.000	100.000
Steuer	9.670	13.000	10.000	9.500	9.500	9.000
Versicherungen, Beiträge	7.000	7.000	7.000	8.500	8.500	8.500
Verwaltungskostenbeitrag	129.000	139.000	141.000	135.000	10.000	10.000
Afa	39.500	39.500	38.500	38.000	39.000	38.500
Rechts- u. Beratungskosten	16.500	16.500	17.500	18.200	18.500	18.500
<i>Ausgaben gesamt</i>	481.670	538.000	544.300	546.500	498.800	499.800
Jahresüberschuss	6.270	6.000	5.700	6.500	6.000	7.200
Rücklagenentnahme/Fehlbetrag	0	0	0	0	0	0