

# Beteiligungsbericht 2008 der Stadt Eschborn



Stand: 26.03.2012

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1	Vorbemerkungen	3
1.2	Ziele des Beteiligungsberichts	3
1.3	Inhalte des Beteiligungsberichts	3
1.3.1	Allgemeine Anforderungen	3
1.3.2	Prüfung der wirtschaftlichen Betätigung	4
1.3.3	Verwendete Informationsquellen	4
1.4	Relevante Beteiligungsunternehmen	4
<b>2</b>	<b>Beteiligungen der Stadt Eschborn im Überblick</b>	<b>5</b>
2.1	Grafischer Überblick	5
2.2	Wirtschaftliche Daten	5
<b>3</b>	<b>Gesellschaften</b>	<b>6</b>
3.1	Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen GmbH	6
3.2	Städtebauliche Entwicklungsgesellschaft mbH	9

# **1. Allgemeines**

## **1.1 Vorbemerkungen**

Die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2011 (GVBl. I S. 786) verpflichtet die Kommunen zur Erstellung und Offenlegung eines jährlichen Beteiligungsberichts (§ 123a HGO). Damit werden einerseits die städtischen Gremien und Entscheidungsträger informiert, andererseits hat jedoch auch die interessierte Öffentlichkeit die Möglichkeit sich über die Beteiligungen der Stadt Eschborn näher zu informieren.

Da die Stadt Eschborn ihre Buchhaltung auf die Doppik umgestellt hat, geriet diese Aufgabe, vor allem vor dem Hintergrund der umfangreichen und zeitaufwendigen Arbeiten in der Doppik, ins Hintertreffen. Der nunmehr vorliegende Beteiligungsbericht betrachtet das Jahr 2008, da für dieses Jahr sowohl die Abschlüsse der Beteiligungen als auch der zumindest festgestellte Jahresabschluss der Stadt Eschborn vorliegt.

Ziel ist es, künftig parallel zu den Jahresabschlüssen der Stadt Eschborn auch den jeweiligen Beteiligungsbericht zu verfassen.

## **1.2 Ziele des Beteiligungsberichts**

Der Beteiligungsbericht hat die Zielsetzung, der Stadtverordnetenversammlung und der Öffentlichkeit einen Überblick über das Beteiligungsvermögen der Gemeinde zu geben.

Der Beteiligungsbericht ist jährlich zu erstellen und in der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung zu erörtern. Die Einwohner der Gemeinde sind über das Vorliegen des Berichtes in geeigneter Weise zu informieren. Diese sind berechtigt den Beteiligungsbericht einzusehen.

## **1.3 Inhalte des Beteiligungsberichts**

### **1.3.1 Allgemeine Anforderungen**

Die zwingend vorgeschriebenen Inhalte des Beteiligungsberichts sind in § 123a HGO geregelt. Demnach soll der Beteiligungsbericht zumindest Angaben enthalten über:

- den Gegenstand des Unternehmens,
- die Beteiligungsverhältnisse,
- die Besetzung der Organe,
- die Beteiligungen des Unternehmens,
- den Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks durch das Unternehmen,
- die Grundzüge des Geschäftsverlaufs,
- die Ertragslage des Unternehmens,

- die Kapitalzuführungen und -entnahmen durch die Gemeinde und die Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft, die Kreditaufnahmen, die von der Gemeinde gewährten Sicherheiten,
- das Vorliegen der Voraussetzungen für die wirtschaftliche Betätigung der Gemeinde (§ 121 Abs. 1 HGO) für das Unternehmen und
- die jährlichen Bezüge der Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats, falls die Zustimmung zur Veröffentlichung gegeben wird.

Alle geforderten Angaben sind im Beteiligungsbericht der Stadt Eschborn enthalten.

### **1.3.2 Prüfung der wirtschaftlichen Betätigung**

Gemäß § 123a Abs. 1 Nr. 4 HGO ist im Beteiligungsbericht das Vorliegen der Voraussetzungen für die wirtschaftliche Betätigung der Gemeinde (§ 121 Abs. 1 HGO) für das berichtspflichtige Unternehmen festzustellen.

Danach darf eine Gemeinde sich nur dann wirtschaftlich betätigen, wenn

- der öffentliche Zweck eine wirtschaftliche Betätigung rechtfertigt,
- die Betätigung nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde und zum voraussichtlichen Bedarf steht und
- der Zweck nicht ebenso gut und wirtschaftlich durch einen privaten Dritten erfüllt wird oder erfüllt werden kann.

Von diesen Einschränkungen jedoch nicht erfasst werden:

- die bereits bestehenden wirtschaftlichen Aktivitäten der Kommunen, soweit die Tätigkeit vor dem 1. April 2004 ausgeübt wurde (§ 121 Abs. 1 HGO).
- Tätigkeiten, zu denen die Gemeinde gesetzlich verpflichtet ist, Tätigkeiten auf den Gebieten des Bildungs-, Gesundheits- und Sozialwesens, der Kultur, des Sports, der Erholung, der Abfall- und Abwasserbeseitigung, sowie Tätigkeiten zur Deckung des Eigenbedarfs (§ 121 Abs. 2 HGO).

Im Beteiligungsbericht der Stadt Eschborn sind bei den maßgeblichen Gesellschaften Aussagen über das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 121 Abs. 1 HGO enthalten.

Darüber hinaus besteht nach § 121 Abs. 7 HGO die Verpflichtung, mindestens einmal in der Wahlzeit zu prüfen, inwieweit die wirtschaftlichen Betätigungen der Kommune noch die Voraussetzungen des § 121 Abs. 1 HGO erfüllen. Diese Prüfung fand zuletzt für die Wahlperiode 2006 - 2011 im Februar 2011 statt (Vorlage Nr. 2011/0472/stv).

### **1.3.3 Verwendete Informationsquellen**

Die in den Einzeldarstellungen enthaltenen Lagebeurteilungen und Kennzahlen sind im Wesentlichen aus den jeweiligen Jahresabschlüssen bzw. Geschäftsberichten der Beteiligungen übernommen. Mit den Beteiligungsgesellschaften wurden die Inhalte des Beteiligungsberichts im Vorfeld abgestimmt.

## 1.4 Relevante Beteiligungsunternehmen

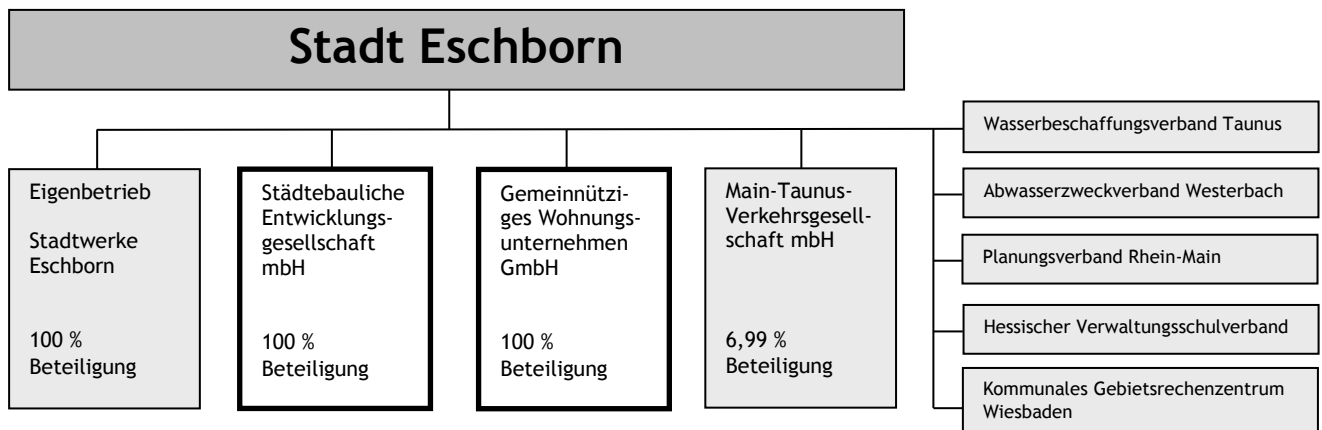
Der Beteiligungsbericht muss gemäß § 123a HGO alle Unternehmen in der Rechtsform des Privatrechts, bei denen die Gemeinde mit mindestens 20 % unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, beinhalten.

Bei der Stadt Eschborn sind dies im Berichtsjahr 2008:

- Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen GmbH
- Städtebauliche Entwicklungsgesellschaft mbH

## 2. Beteiligungen der Stadt Eschborn im Überblick

### 2.1 Grafischer Überblick



In dem Schaubild sind alle Beteiligungen der Stadt Eschborn unabhängig von deren Rechtsform und Beteiligungsanteil abgebildet.

Gegenstand des Beteiligungsberichts sind jedoch nur Beteiligungen in privatrechtlicher Rechtsform, an denen die Stadt mit mindestens 20 % beteiligt ist. Diese Beteiligungen sind im Schaubild dick umrandet und nicht grau hinterlegt.

### 2.2 Wirtschaftliche Daten

Bilanzdaten 2008					
	Kapital- anteil in %	Anlage- vermögen	Eigen- kapital	Verbindlichkeiten Kreditinstitute	Bilanz- summe
		in T€			
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen GmbH	100	10.729	2.418	4.889	11.352
Städtebauliche Entwicklungsgesellschaft mbH	100	4056	15.508	0	15.702
Stadt Eschborn (vorläufiger Abschluss)		173.419	313.405	0	434.846

GuV-Daten 2008				
	Kapital- anteil	Umsatzerlöse	Personalaufwand	Jahresergebnis/ Jahresverlust
	in%	in T€		
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen GmbH	100	820	52	82 <sup>1</sup>
Städtebauliche Entwicklungsgesellschaft mbH	100	1.088	0	3
Stadt Eschborn (vorläufiger Abschluss)		110.989 <sup>2</sup>	17.910	25.812

## 3. Gesellschaften

### 3.1 Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen GmbH

Anschrift: Rathausplatz 36, 65760 Eschborn

Gegenstand des Unternehmens:

Zweck des Unternehmens ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung der breiten Schichten der Bevölkerung. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen, sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassung zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen. Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern sie dem Gesellschaftszweck dienlich sind.

Handelsregister: Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB 13955

Gründungsjahr: 1972

Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Stammkapital: 1.329.358,89 €

Gesellschafterversammlung:

Die Rechte der Gesellschafterin werden durch den Magistrat vertreten. Die Geschäftsführer werden vom Aufsichtsrat bestellt und abberufen.

---

<sup>1</sup> vor Ergebnisverwendung

<sup>2</sup> Ordentliche Erträge

Aufsichtsrat: Bürgermeister Wilhelm Speckhardt, Vorsitzender  
Stadträtin Wiebke Zaß, stellvertretende Vorsitzende  
Stadtverordneter Heinz A. Göbbels  
Stadträtin Lydia Haubold  
Stadtverordneter Klaus Kunz  
Stadtverordneter Stephan Schwammel  
Stadtrat Heinz O. Christoph

Geschäftsführer: Michael Kübler, Oberinspektor (ab 01.05.2009, auf unbestimmte Zeit)  
Herbert Brendel, Amtsrat (ab 01.05.2009, auf unbestimmte Zeit)  
Michael Radl, Magistratsdirektor (bis 30.04.2009)  
Juan Carlos Ortolá-Knopp, Magistratsoberrat (bis 30.04.2009)

Jahresabschluss: für das Jahr 2008 aufgestellt am 09.07.2009  
festgestellt durch die Gesellschafterversammlung am 15.12.2009

Abschlussprüfer: Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V.  
Franklinstraße 62  
60486 Frankfurt am Main

Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks:

Das Gemeinnützige Wohnungsunternehmen Eschborn GmbH verwaltete in 2008 insgesamt 169 Wohnungen, die sich in 17 Häusern mit einer Wohn- und Nutzfläche von 9.390,9 m<sup>2</sup> befinden.

Grundzüge des Geschäftsverlaufs:

Das Gesamtvermögen hat sich um rd. 103 T€ vermindert. Dies resultiert zum größten Teil aus den Abschreibungen von rd. 150 T€ und aus der Erhöhung der flüssigen Mittel um rd. 43 T€. Die Eigenkapitalquote erhöht sich um 0,9 % auf 21,3 %. Der Anlagendeckungsgrad zum 31.12.2008 beträgt 99,54 % (Vorjahr 99,47 %), d.h., dass das Anlagevermögen in nahezu vollem Umfang durch Eigenkapital zuzüglich der langfristig zur Verfügung stehenden Verbindlichkeiten gedeckt ist.

Das Jahresergebnis schließt mit rd. 81 T€ (Vorjahr 120 T€) ab. Die Umsatzerlöse konnten im Geschäftsjahr um 9 T€ gesteigert werden. Demgegenüber stehen allerdings um 27 T€ höhere Aufwendungen für bezogene Leistungen. Ferner reduziert sich das sonstige Ergebnis um rd. 45 T€. Nach der für 2009 und 2010 vorliegenden Wirtschaftsplanung ist in den Folgejahren wieder mit steigenden Jahresergebnissen zu rechnen.

Vorliegen der Voraussetzungen gemäß §121 Abs. 1 HGO:

Die wesentliche Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ist eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung. Diese gilt nach § 121 Abs. 2 HGO nicht als wirtschaftliche Betätigung, da sie auf dem Gebiet des Sozialwesens tätig ist.

Ferner fällt die Beteiligung unter den Bestandsschutz des § 121 Abs. 1 HGO, da die Tätigkeit bereits vor dem 1. April 2004 ausgeübt wurde.

## Bezüge der Geschäftsführung bzw. des Aufsichtsrats:

Die Aufwendungen für den Aufsichtsrat betragen 640 €.

Für die Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführung wurde die Schutzklausel gemäß § 286 Abs. 4 HGB in Anspruch genommen.

## Tabellarische Darstellung:

<b>Bilanz (T€)</b>	<b>2008</b>	<b>%</b>	<b>2007</b>	<b>%</b>
Anlagevermögen	10.729	95%	10.877	95%
Vorräte, Forderungen und Rechnungsabgrenzungsp.	284	2%	282	2%
Flüssige Mittel	339	3%	296	3%
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>	<b>11.352</b>	<b>100%</b>	<b>11.455</b>	<b>100%</b>
Eigenkapital	2.418	21%	2.337	20%
Sonderposten und Zuschüsse	0	0%	0	0%
Rückstellungen	27	0%	26	0%
Bankverbindlichkeiten	4.889	43%	5.036	44%
übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsp.	4.018	36%	4.056	36%
<b>Bilanzsumme Passiva</b>	<b>11.352</b>	<b>100%</b>	<b>11.455</b>	<b>100%</b>

<b>Gewinn- und Verlustrechnung (T€)</b>	<b>2008</b>	<b>%</b>	<b>2007</b>	<b>%</b>
Umsatzerlöse	820	98%	811	101%
Bestandsveränderungen	13	2%	-6	-1%
<b>Gesamtleistungen</b>	<b>833</b>	<b>100%</b>	<b>805</b>	<b>100%</b>
Aufw. für bezogene Leistungen	359	43%	332	41%
<b>Rohhertrag</b>	<b>474</b>	<b>57%</b>	<b>473</b>	<b>59%</b>
Sonstige betriebliche Erträge	4	0%	34	4%
Personalaufwand	52	6%	53	7%
Abschreibungen	150	18%	150	19%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	100	12%	85	11%
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>176</b>	<b>21%</b>	<b>219</b>	<b>27%</b>
Zins- und Finanzergebnis	-88	-11%	-93	-12%
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>88</b>	<b>11%</b>	<b>126</b>	<b>16%</b>
außerordentliches Ergebnis	0	0%	0	0%
Steuern	6	1%	6	1%
<b>Jahresergebnis</b>	<b>82</b>	<b>10%</b>	<b>120</b>	<b>15%</b>
Gewinnabführung/Verlustübernahme	81	10%	90	11%
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>1</b>	<b>0%</b>	<b>30</b>	<b>4%</b>



### 3.2 Städtebauliche Entwicklungsgesellschaft mbH

Anschrift: Rathausplatz 36, 65760 Eschborn

Gegenstand des Unternehmens:

Gegenstand des Unternehmens ist die Mitwirkung bei städtebaulichen Entwicklungsprojekten der Stadt Eschborn, insbesondere bei der Weiterentwicklung und Sanierung der Ortskerne, der Erschließung neuer Wohngebiete und der Anpassung der Gewerbegebiete an aktuelle städtebauliche Anforderungen sowie der Realisierung allgemeiner städtebaulicher Zielvorstellungen.

Die Mitwirkung der Gesellschaft hierbei erfolgt insbesondere durch Planung, Erwerb, Erschließung und Veräußerung von Grundbesitz sowie durch Vermittlung von Erwerb, Veräußerung, Nutzung und Finanzierung von Grundbesitz und Baulichkeiten.

Die Gesellschaft kann im Rahmen dieser städtebaulichen Entwicklung Bauvorhaben als Bauherr im eigenen Namen für eigene und fremde Rechnung unter Verwendung von Vermögenswerten von Erwerbern vorbereiten und durchführen sowie Bauvorhaben als Baubetreuer im fremden Namen für fremde Rechnung wirtschaftlich vorbereiten und durchführen.

Handelsregister: Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB 39669

Gründungsjahr: 1994

Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Stammkapital: 127.822,97 €

Gesellschafterversammlung:

Die Rechte der Gesellschafterin werden durch den Magistrat vertreten. Die Geschäftsführer werden vom Aufsichtsrat bestellt und abberufen.

Aufsichtsrat: Bürgermeister Wilhelm Speckhardt  
Erster Stadtrat Mathias Geiger  
Stadträtin Christa Kern  
Stadtrat Adolf Kannengießer  
Stadtverordneter Fritz W. Krüger  
Stadtverordneter Thomas Ebert  
Stadtverordneter Norbert Leifheit  
Stadtverordneter Peter Pohlen

Geschäftsführer: Diplom-Ingenieur Klaus Langehein  
Magistratsoberrat a.D. Jürgen Schäfer

Jahresabschluss: für das Jahr 2008 aufgestellt am 10.03.2010  
festgestellt durch die Gesellschafterversammlung am 04.11.2010

Abschlussprüfer: W + ST Wirtschaftsprüfung GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Rennbahnstraße 72 - 74  
60528 Frankfurt

Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks:

Die Gesellschaft hat mit notariellem Vertrag vom 28.10.1999 von der Bundesrepublik Deutschland eine Teilfläche der ehemals militärisch genutzten Liegenschaft „Camp Eschborn“ gekauft.

Bereits 1998 hatte die Gesellschaft zum Zwecke der Erschließung und Entwicklung dieses Gebiets zu einem Gewerbegebiet und der Veräußerung desselben einen Vertrag mit der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt, über die Projektentwicklung geschlossen.

Das Gebiet ist weitestgehend erschlossen und die Grundstücke bis auf einen Teil von rd. 46.800 m<sup>2</sup> vermarktet.

Grundzüge des Geschäftsverlaufs:

Aufgrund des Gesellschafterbeschlusses vom 30.10.2008 wurden 17,2 Mio. € der Kapitalrücklage zugeführt. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt daher zum Bilanzstichtag 15,5 Mio. € gegenüber einem nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag von 1,7 Mio. € im Vorjahr.

Nach den vorliegenden Planungen ist davon auszugehen, dass das Projekt ohne Verlust abgeschlossen werden kann.

In diese Planungen sind sowohl mögliche Verkaufserlöse für rd. 46.800 m<sup>2</sup> als auch Ausgleichsansprüche gegenüber der Bundesrepublik Deutschland von rd. 3,6 Mio. € eingeflossen.

Vorliegen der Voraussetzungen gemäß §121 Abs. 1 HGO:

Die kontinuierliche Entwicklung der Stadt Eschborn mit dem Ziel, den Bürgerinnen und Bürgern wohnortnahe Beschäftigungen zu ermöglichen und die positiven städtischen Finanzen zu erhalten, ist als Aufgabe der Daseinsvorsorge anzusehen.

Ferner fällt die Beteiligung unter den Bestandsschutz des § 121 Abs. 1 HGO, da die Tätigkeit bereits vor dem 1. April 2004 ausgeübt wurde.

Bezüge der Geschäftsführung bzw. des Aufsichtsrats:

Die Aufwendungen für den Aufsichtsrat betragen 3.120 € (Vorjahr 3.120 €).

Für die Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführung wurde die Schutzklausel gemäß § 286 Abs. 4 HGB in Anspruch genommen.

## Tabellarische Darstellung:

<b>Bilanz (T€)</b>	<b>2008</b>	<b>%</b>	<b>2007</b>	<b>%</b>
Anlagevermögen	4.056	26%	3.992	18%
Vorräte, Forderungen und Rechnungsabgrenzungsp.	10.868	69%	15.775	70%
Flüssige Mittel	778	5%	1.040	5%
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0	0%	1.695	8%
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>	<b>15.702</b>	<b>100%</b>	<b>22.502</b>	<b>100%</b>
Eigenkapital	15.508	99%	0	0%
Sonderposten und Zuschüsse	0	0%	0	0%
Rückstellungen	77	0%	203	1%
Bankverbindlichkeiten	0	0%	22.267	99%
übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsp.	117	1%	32	0%
<b>Bilanzsumme Passiva</b>	<b>15.702</b>	<b>100%</b>	<b>22.502</b>	<b>100%</b>

<b>Gewinn- und Verlustrechnung (T€)</b>	<b>2008</b>	<b>%</b>	<b>2007</b>	<b>%</b>
Umsatzerlöse	6.196	500%	14.149	524%
Bestandsveränderungen	-4.957	-400%	-11.451	-424%
<b>Gesamtleistungen</b>	<b>1.239</b>	<b>100%</b>	<b>2.698</b>	<b>100%</b>
Aufw. für bezogene Leistungen	151	12%	108	4%
<b>Rohhertrag</b>	<b>1.088</b>	<b>88%</b>	<b>2.590</b>	<b>96%</b>
Sonstige betriebliche Erträge	0	0%	54	2%
Personalaufwand	0	0%	0	0%
Abschreibungen	10	1%	9	0%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	220	18%	171	6%
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>858</b>	<b>69%</b>	<b>2.464</b>	<b>91%</b>
Zins- und Finanzergebnis	-746	-60%	-944	-35%
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>112</b>	<b>9%</b>	<b>1.520</b>	<b>56%</b>
außerordentliches Ergebnis	-3	0%	-69	-3%
Steuern	106	9%	40	1%
<b>Jahresergebnis</b>	<b>3</b>	<b>0%</b>	<b>1.411</b>	<b>52%</b>
Gewinnabführung/Verlustübernahme	0	0%	0	0%
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>3</b>	<b>0%</b>	<b>1.411</b>	<b>52%</b>