



# Stadt Eschborn

---

## Beteiligungsbericht für das Jahr 2012

---

Stand: 25.09.2014

## 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	5
<b>2</b>	<b>Beteiligungen der Stadt Eschborn im Überblick</b>	<b>5</b>
2.1	Grafischer Überblick	5
2.2	Wirtschaftliche Daten	6
<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.

## **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 über 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

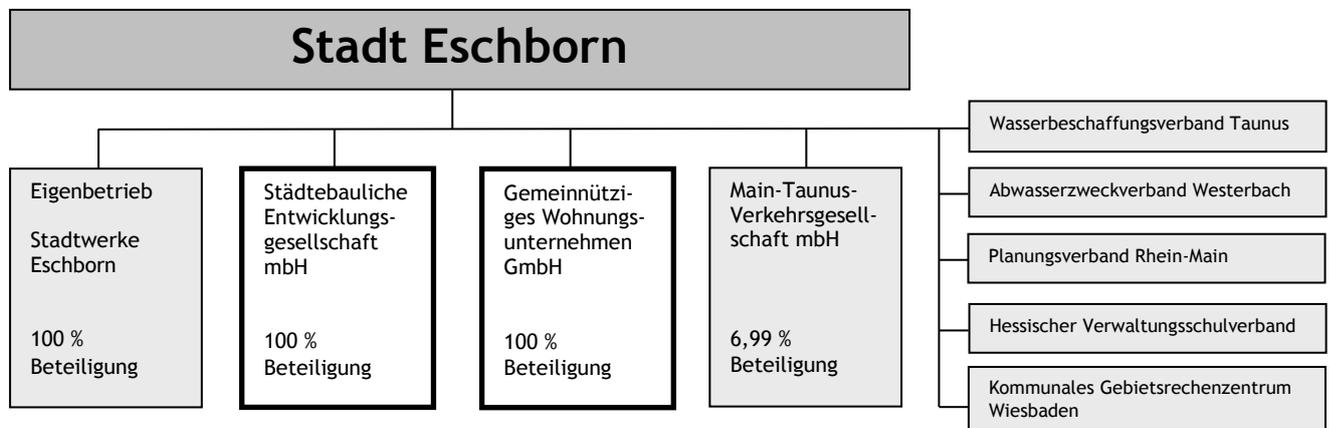
Der Beteiligungsbericht muss gemäß § 123a HGO alle Unternehmen in der Rechtsform des Privatrechts, bei denen die Gemeinde mit mindestens 20 % unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, beinhalten.

Bei der Stadt Eschborn sind dies im Berichtsjahr 2009:

- 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					
	Kapital- anteil in %	Anlage- vermögen	Eigen- kapital	Verbindlichkeiten Kreditinstitute	Bilanz- summe
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen GmbH					
2012	100	16.664	14.818	9.733	28.584
Städtebauliche Entwicklungsgesellschaft mbH					
2012	100	485	3091	0	3224

GuV-Daten				
	Kapital- anteil in%	Umsatzerlöse	Personalaufwand	Jahresergebnis/ Jahresverlust <sup>1</sup>
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen GmbH				
2012	100	1.570	61	50
Städtebauliche Entwicklungsgesellschaft mbH				
2012	100	3.894	0	1.943

## 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 Wohnungsversorgung für breite 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: 13.429.400,00 €

Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 121 Abs. 1 HGO:

Die wesentliche Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ist eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung. Diese gilt nach § 121 Abs.

---

<sup>1</sup> vor Ergebnisverwendung

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.

#### Gesellschafterversammlung:

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

Aufsichtsrat: Bürgermeister Wilhelm Speckhardt, Vorsitzender  
Stadträtin Wiebke Zaß, stellvertretende Vorsitzende  
Erster Stadtrat Mathias Geiger  
Stadtrat Thomas Ebert  
Stadträtin Irmtraud Bottoms  
Stadträtin Lydia Haubold  
Stadtverordneter Klaus Kunz  
Stadtverordneter Stephan Schwammel  
Stadtverordnete Lilli Becking  
Stadtverordneter Axel Fritsch bis 13.06.2012  
Stadtverordnete Susanne Fritsch ab 14.08.2012

Geschäftsführer: Michael Kübler, Amtmann  
Herbert Brendel, Oberamtsrat

Jahresabschluss: für das Jahr 2012 aufgestellt am 08.06.2013  
festgestellt durch die Gesellschafterversammlung am 26.11.2013

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 2012 insgesamt 17 Häuser sowie die Liegenschaft Rathausplatz 2 - 16 mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 13.675,48 m<sup>2</sup>.

#### Grundzüge des Geschäftsverlaufs:

Mitte des Jahres 2012 wurde ein Kaufvertrag für die Seniorenimmobilie in Niederh Höchststadt geschlossen. Die Fertigstellung des Objekts wird für das Jahr 2014 erwartet. Zusätzlich hat die Gesellschaft am 31.12.2012 einen Kaufvertrag für den Erwerb der Liegenschaft „Neue Stadtmitte“ geschlossen. Der Besitzübergang erfolgte zum Beginn des 2. Quartals 2013.

Insgesamt ist die Nachfrage nach günstigem Wohnraum weiter ungebrochen. Unterjährig ergaben sich Wohnungsleerstände nur aufgrund von notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen bei Mieterwechsel. Der Wohnungsbestand war zum Bilanzstichtag, bis auf zwei Wohnungen, komplett vermietet. Im Geschäftsjahr fanden fünf Mieterwechsel statt.

#### Bezüge der Geschäftsführung bzw. des Aufsichtsrats:

Die Aufwendungen für den Aufsichtsrat betragen 1.320 €.

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

### Tabellarische Darstellung:

Bilanz (T€)	2012	%	2011	2010	2009	2008	2007
Anlagevermögen	19.664	69%	18.007	18.374	18.748	10.729	10.877
Vorräte, Forderungen und Rechnungsabgrenzungsposten	763	3%	763	648	531	284	282
Flüssige Mittel	8.157	29%	988	975	1.031	339	296
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>	<b>28.584</b>	<b>100%</b>	<b>19.758</b>	<b>19.997</b>	<b>20.310</b>	<b>11.352</b>	<b>11.455</b>
Eigenkapital	14.818	52%	5.668	5.622	5.650	2.418	2.337
Sonderposten und Zuschüsse	0	0%	0	0	0	0	0
Rückstellungen	45	0%	53	40	27	27	26
Bankverbindlichkeiten	13.721	48%	14.037	14.335	14.077	4.889	5.036
übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	0	0%	0	0	556	4.018	4.056
<b>Bilanzsumme Passiva</b>	<b>28.584</b>	<b>100%</b>	<b>19.758</b>	<b>19.997</b>	<b>20.310</b>	<b>11.352</b>	<b>11.455</b>

Gewinn- und Verlustrechnung (T€)	2012	%	2011	2010	2009	2008	2007
Umsatzerlöse	1.570	100%	1.562	1.452	1.351	820	811
Bestandsveränderungen	1	0%	40	-51	222	13	-6
<b>Gesamtleistungen</b>	<b>1.571</b>	<b>100%</b>	<b>1.602</b>	<b>1.401</b>	<b>1.573</b>	<b>833</b>	<b>805</b>
Aufw. für bezogene Leistungen	662	42%	697	538	515	359	332
<b>Rohhertrag</b>	<b>909</b>	<b>58%</b>	<b>905</b>	<b>863</b>	<b>1.058</b>	<b>474</b>	<b>473</b>
Sonstige betriebliche Erträge	9	1%	4	2	2	4	34
Personalaufwand	61	4%	55	57	54	52	53
Abschreibungen	371	24%	373	377	357	150	150
Sonstige betriebliche Aufwendungen	155	10%	114	99	116	100	85
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>331</b>	<b>21%</b>	<b>367</b>	<b>332</b>	<b>533</b>	<b>176</b>	<b>219</b>
Zins- und Finanzergebnis	-270	-17%	-310	-351	-290	-88	-93
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>61</b>	<b>4%</b>	<b>57</b>	<b>-19</b>	<b>243</b>	<b>88</b>	<b>126</b>
außerordentliches Ergebnis	0	0%	0	0	0	0	0
Steuern	11	1%	11	9	12	6	6
<b>Jahresergebnis</b>	<b>50</b>	<b>3%</b>	<b>46</b>	<b>-28</b>	<b>231</b>	<b>82</b>	<b>120</b>
Gewinnabführung/Verlustübernahme	50	3%	45	0	23	81	90
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>1</b>	<b>-28</b>	<b>208</b>	<b>1</b>	<b>30</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 €

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.

Gesellschafterversammlung:

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

Aufsichtsrat: Bürgermeister Wilhelm Speckhardt  
Stadträtin Christa Kern  
Stadtrat Adolf Kannengießer  
Stadtrat Karlheinz Gritsch  
Stadtverordneter Fritz W. Krüger  
Stadtverordneter Norbert Leifheit  
Stadtverordneter Peter Pohlen  
Stadtverordnete Monika Bender  
Stadtverordneter Helmut Bauch  
Stadtverordneter Thomas Matthes

Geschäftsführer: Diplom-Ingenieur Klaus Langehein  
Magistratsrätin Gabriela Czeka

Jahresabschluss: für das Jahr 2012 aufgestellt am 09.08.2013  
festgestellt durch die Gesellschafterversammlung am 14.01.2014

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

Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks:

Das Gebiet ist erschlossen und die Grundstücke sind mit Ausnahme der Fläche für die Grillhütte vermarktet.

Grundzüge des Geschäftsverlaufs:

Auch in 2012 erfolgte eine anteilige Rückführung der Kapitalrücklage an die Gesellschafterin in Höhe von 3,9 Mio. €. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 3,1 Mio. €.

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

Bezüge der Geschäftsführung bzw. des Aufsichtsrats:

Die Aufwendungen für den Aufsichtsrat betragen 2.000 € (Vorjahr 2.080 €).

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

## Tabellarische Darstellung:

Bilanz (T€)	2012	%	2011	2010	2009	2008	2007
Anlagevermögen	485	15%	116	4.044	4.061	4.056	3.992
Vorräte, Forderungen und Rechnungsabgrenzungsposten	2.464	76%	4.606	6.991	8.486	10.868	15.775
Flüssige Mittel	275	9%	336	392	389	778	1.040
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0	0%	0	0	0	0	1.695
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>	<b>3.224</b>	<b>100%</b>	<b>5.058</b>	<b>11.427</b>	<b>12.936</b>	<b>15.702</b>	<b>22.502</b>
Eigenkapital	3.091	96%	5.042	11.361	12.895	15.508	0
Sonderposten und Zuschüsse	0	0%	0	0	0	0	0
Rückstellungen	122	4%	14	26	29	77	203
Bankverbindlichkeiten	0	0%	0	0	0	0	22.267
übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	11	0%	2	40	12	117	32
<b>Bilanzsumme Passiva</b>	<b>3.224</b>	<b>100%</b>	<b>5.058</b>	<b>11.427</b>	<b>12.936</b>	<b>15.702</b>	<b>22.502</b>

Gewinn- und Verlustrechnung (T€)	2012	%	2011	2010	2009	2008	2007
Umsatzerlöse	3.894	208%	835	1.687	2.649	6.196	14.149
Bestandsveränderungen	-2.026	-108%	-505	-1.486	-2.518	-4.957	-11.451
<b>Gesamtleistungen</b>	<b>1.868</b>	<b>100%</b>	<b>330</b>	<b>201</b>	<b>131</b>	<b>1.239</b>	<b>2.698</b>
Aufw. für bezogene Leistungen	0	0%	11	5	25	151	108
<b>Rohhertrag</b>	<b>1.868</b>	<b>100%</b>	<b>319</b>	<b>196</b>	<b>106</b>	<b>1.088</b>	<b>2.590</b>
Sonstige betriebliche Erträge	131	7%	30	0	0	0	54
Personalaufwand	0	0%	0	0	0	0	0
Abschreibungen	17	1%	16	17	16	10	9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	75	4%	202	121	105	220	171
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.907</b>	<b>102%</b>	<b>131</b>	<b>58</b>	<b>-15</b>	<b>858</b>	<b>2.464</b>
Zins- und Finanzergebnis	157	8%	234	1	2	-746	-944
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>2.064</b>	<b>110%</b>	<b>365</b>	<b>59</b>	<b>-13</b>	<b>112</b>	<b>1.520</b>
außerordentliches Ergebnis	0	0%	0	0	0	-3	-69
Steuern	121	6%	22	33	30	106	40
<b>Jahresergebnis</b>	<b>1.943</b>	<b>104%</b>	<b>343</b>	<b>26</b>	<b>-43</b>	<b>3</b>	<b>1.411</b>
Gewinnabführung/Verlustübernahme	0	0%	0	0	0	0	0
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>1.943</b>	<b>104%</b>	<b>343</b>	<b>26</b>	<b>-43</b>	<b>3</b>	<b>1.411</b>