



Stadt Eschborn

Beteiligungsbericht für das Jahr 2013

Stand: 09.07.2015

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
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
2	Beteiligungen der Stadt Eschborn im Überblick	5
2.1	Grafischer Überblick	5
2.2	Wirtschaftliche Daten	6
3	Gesellschaften	6
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 28. März 2015 (GVBl. S. 158) 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.

Er 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. Sie 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

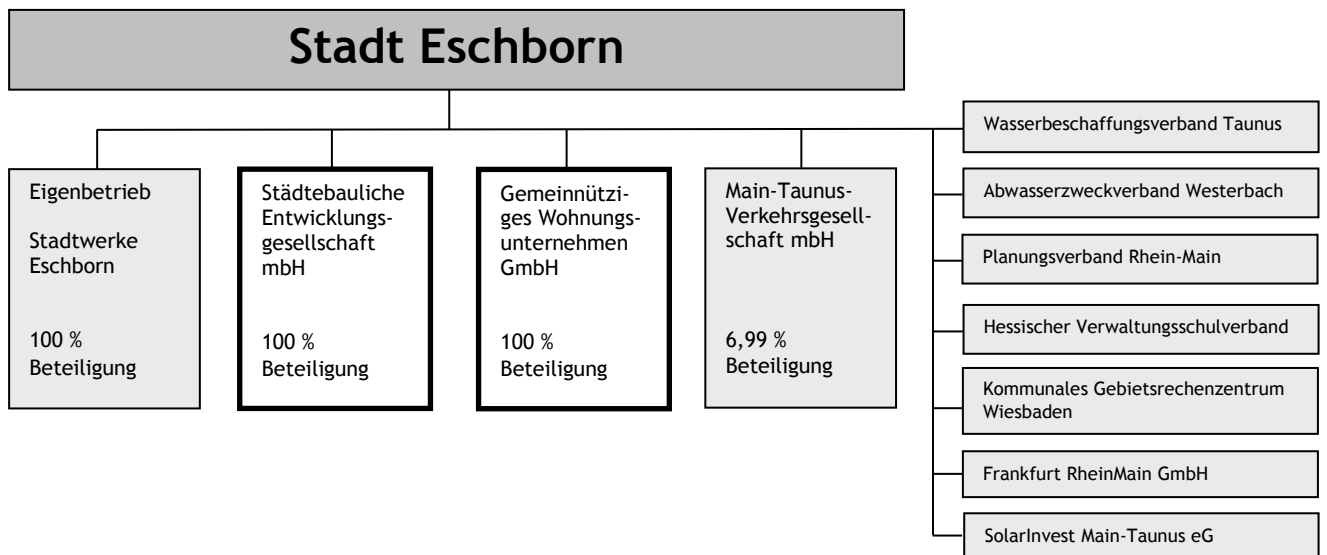
Der Beteiligungsbericht muss gemäß § 123a HGO alle Unternehmen in der Rechtsform des Privatrechts, bei denen die Gemeinde mit mindestens 20 % unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, beinhalten.

Bei der Stadt Eschborn sind dies im Berichtsjahr 2013:

- 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					
2013	100	39.894	36.353	16.817	57.180
Städtebauliche Entwicklungsgesellschaft mbH					
2013	100	777	4.266	0	4.803

GuV-Daten				
	Kapital- anteil in%	Umsatzerlöse	Personalaufwand	Jahresergebnis/ Jahresverlust ¹
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen GmbH				
2013	100	1.951	275	-465
Städtebauliche Entwicklungsgesellschaft mbH				
2013	100	3.384	0	1.175

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: 35.429.400,00 €

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.

¹ 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
Stadtrat Klaus Kunz
Stadtverordneter Stephan Schwammel
Stadtverordnete Lilli Becking
Stadtverordneter Klaus-Peter Henrich
Stadtverordneter Michael Reckhard
Stadtverordnete Susanne Fritsch

Geschäftsführer: Michael Kübler, Amtmann
Herbert Brendel, Oberamtsrat

Jahresabschluss: für das Jahr 2013 aufgestellt am 05.06.2014
festgestellt durch die Gesellschafterversammlung am 09.12.2014

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 21 Häuser sowie die Liegenschaft Rathausplatz 2 - 16 mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 17.776 m².

Grundzüge des Geschäftsverlaufs:

Mitte des Jahres 2012 wurde ein Kaufvertrag für die Seniorenimmobilie in Niederhöchstadt 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 01.04.2013.

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 eine Wohnung, komplett vermietet. Im Geschäftsjahr fanden 17 Mieterwechsel statt.

Bezüge der Geschäftsführung bzw. des Aufsichtsrats:

Die Aufwendungen für den Aufsichtsrat betragen 1.200 €.

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

Tabellarische Darstellung:

Bilanz (T€)	2013	%	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Anlagevermögen	39.894	70%	19.664	18.007	18.374	18.748	10.729	10.877
Vorräte, Forderungen und Rechnungsabgrenzungsposten	835	1%	763	763	648	531	284	282
Flüssige Mittel	16.451	29%	8.157	988	975	1.031	339	296
Bilanzsumme Aktiva	57.180	100%	28.584	19.758	19.997	20.310	11.352	11.455
Eigenkapital	36.353	64%	14.818	5.668	5.622	5.650	2.418	2.337
Sonderposten und Zuschüsse	0	0%	0	0	0	0	0	0
Rückstellungen	36	0%	45	53	40	27	27	26
Bankverbindlichkeiten	20.782	36%	13.721	14.037	14.335	14.077	4.889	5.036
übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	8	0%	0	0	0	556	4.018	4.056
Bilanzsumme Passiva	57.179	100%	28.584	19.758	19.997	20.310	11.352	11.455

Gewinn- und Verlustrechnung (T€)	2013	%	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Umsatzerlöse	1.951	91%	1.570	1.562	1.452	1.351	820	811
Bestandsveränderungen	193	9%	1	40	-51	222	13	-6
Gesamtleistungen	2.144	100%	1.571	1.602	1.401	1.573	833	805
Aufw. für bezogene Leistungen	907	42%	662	697	538	515	359	332
Rohhertrag	1.237	58%	909	905	863	1.058	474	473
Sonstige betriebliche Erträge	1	0%	9	4	2	2	4	34
Personalaufwand	275	13%	61	55	57	54	52	53
Abschreibungen	560	26%	371	373	377	357	150	150
Sonstige betriebliche Aufwendungen	414	19%	155	114	99	116	100	85
Betriebsergebnis	-11	-1%	331	367	332	533	176	219
Zins- und Finanzergebnis	-442	-21%	-270	-310	-351	-290	-88	-93
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-453	-21%	61	57	-19	243	88	126
außerordentliches Ergebnis	0	0%	0	0	0	0	0	0
Steuern	12	1%	11	11	9	12	6	6
Jahresergebnis	-465	-22%	50	46	-28	231	82	120
Gewinnabführung/Verlustübernahme	0	0%	50	45	0	23	81	90
Bilanzgewinn	-465	-22%	0	1	-28	208	1	30

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
Erster Stadtrat Mathias Geiger
Stadtrat Thomas Ebert
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
Magistratsoberrätin Gabriela Czeka

Jahresabschluss: für das Jahr 2013 aufgestellt am 29.04.2014
festgestellt durch die Gesellschafterversammlung am 29.07.2014

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:

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 4,8 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 1.800 €.

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

Tabellarische Darstellung:

Bilanz (T€)	2013	%	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Anlagevermögen	777	16%	485	116	4.044	4.061	4.056	3.992
Vorräte, Forderungen und Rechnungsabgrenzungsposten	768	16%	2.464	4.606	6.991	8.486	10.868	15.775
Flüssige Mittel	3.259	68%	275	336	392	389	778	1.040
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0	0%	0	0	0	0	0	1.695
Bilanzsumme Aktiva	4.804	100%	3.224	5.058	11.427	12.936	15.702	22.502
Eigenkapital	4.266	89%	3.091	5.042	11.361	12.895	15.508	0
Sonderposten und Zuschüsse	0	0%	0	0	0	0	0	0
Rückstellungen	479	10%	122	14	26	29	77	203
Bankverbindlichkeiten	0	0%	0	0	0	0	0	22.267
übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	59	1%	11	2	40	12	117	32
Bilanzsumme Passiva	4.804	100%	3.224	5.058	11.427	12.936	15.702	22.502

Gewinn- und Verlustrechnung (T€)	2013	%	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Umsatzerlöse	3.384	207%	3.894	835	1.687	2.649	6.196	14.149
Bestandsveränderungen	-1.751	-107%	-2.026	-505	-1.486	-2.518	-4.957	-11.451
Gesamtleistungen	1.633	100%	1.868	330	201	131	1.239	2.698
Aufw. für bezogene Leistungen	0	0%	0	11	5	25	151	108
Rohertrag	1.633	100%	1.868	319	196	106	1.088	2.590
Sonstige betriebliche Erträge	4	0%	131	30	0	0	0	54
Personalaufwand	0	0%	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	23	1%	17	16	17	16	10	9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	81	5%	75	202	121	105	220	171
Betriebsergebnis	1.533	94%	1.907	131	58	-15	858	2.464
Zins- und Finanzergebnis	2	0%	157	234	1	2	-746	-944
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.535	94%	2.064	365	59	-13	112	1.520
außerordentliches Ergebnis	0	0%	0	0	0	0	-3	-69
Steuern	360	22%	121	22	33	30	106	40
Jahresergebnis	1.175	72%	1.943	343	26	-43	3	1.411
Gewinnabführung/Verlustübernahme	0	0%	0	0	0	0	0	0
Bilanzgewinn	1.175	72%	1.943	343	26	-43	3	1.411