



Stadt Eschborn

Beteiligungsbericht für das Jahr 2016

Stand: 26.04.2018

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	4
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 Eschborn GmbH	6
3.2	Städtebauliche Entwicklungsgesellschaft mbH i. L.	9

1. Allgemeines

1.1 Vorbemerkungen

Die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. September 2016 (GVBl. S. 167) 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.

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

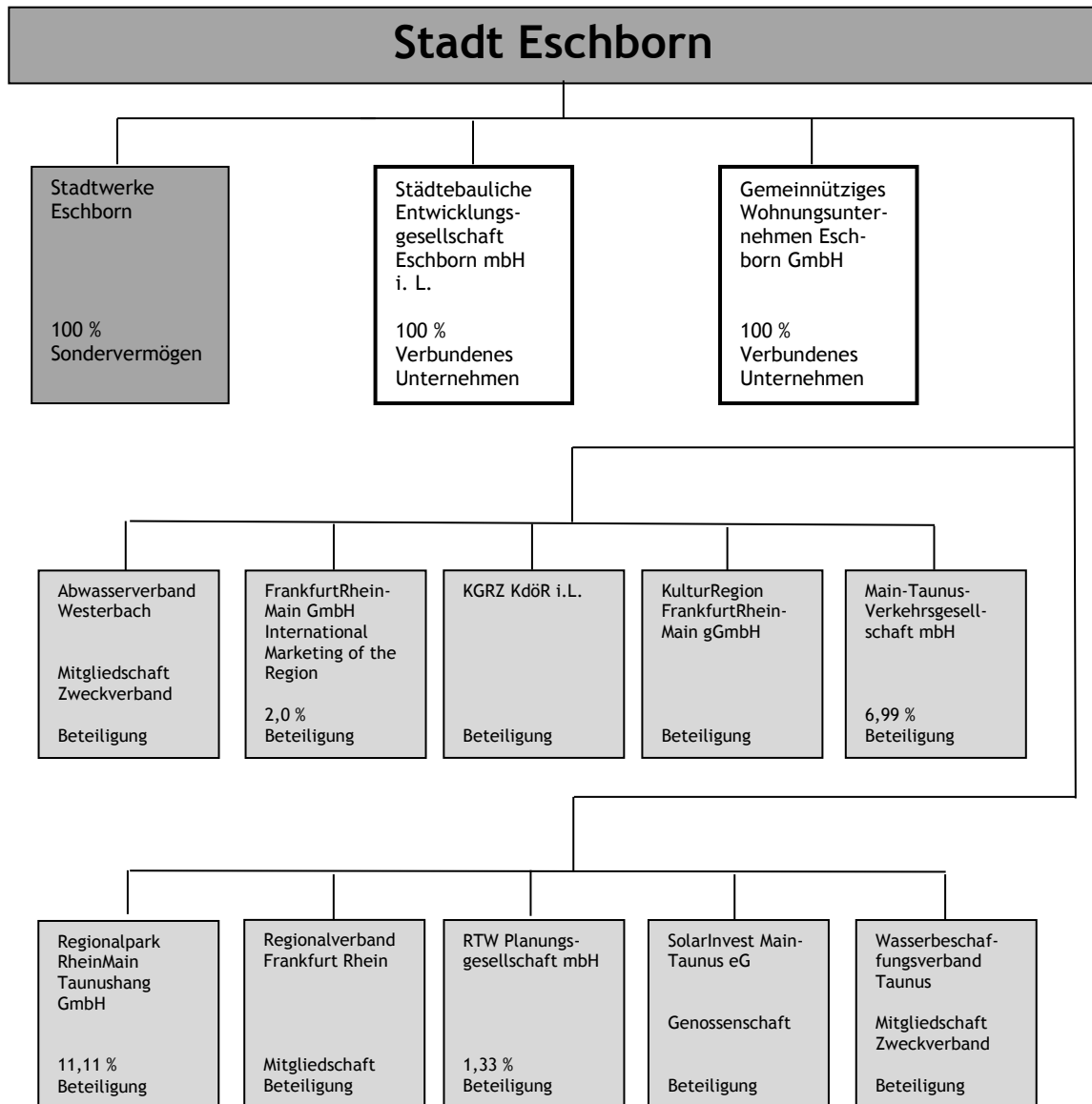
Der Beteiligungsbericht muss gemäß § 123a HGO alle Unternehmen in der Rechtsform des Privatrechts, bei denen die Gemeinde mit mindestens 20 % unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, beinhalten.

Bei der Stadt Eschborn sind dies im Berichtsjahr 2016:

- Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eschborn GmbH
- Städtebauliche Entwicklungsgesellschaft mbH i. L.

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	Anlage- vermögen	Eigen- kapital	Verbindlichkeiten Kreditinstitute	Bilanz- summe
	in %	in T€			
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen GmbH					
2016	100	71.098	36.593	35.091	72.800
Städtebauliche Entwicklungsgesellschaft mbH i. L.					
Schlussbilanz zum 20.04.2017	100	317	317	0	317

GuV-Daten				
	Kapital- anteil	Umsatz- erlöse	Personal- aufwand	Jahresergebnis/ Jahresverlust ¹
	in%	in T€		
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen GmbH				
2016	100	2.750	629	-402
Städtebauliche Entwicklungsgesellschaft mbH i. L.				
2016	100	entfällt		

3. Gesellschaften

3.1 Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eschborn GmbH

Anschrift: Unterortstraße 23-25, 65760 Eschborn

Gegenstand des Unternehmens:

Zweck des Unternehmens ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsver-sorgung für breite Schichten der Bevölkerung. Die Gesellschaft errichtet, betreut, be-wirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigen-heimen und Eigentumswohnungen, sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirt-schaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstü-cke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemein-schaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftli-che 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 €

¹ vor Ergebnisverwendung

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. 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 Mathias Geiger
Stadträtin Wiebke Zaß, stellvertr. Vorsitzende (bis 13.06.16)
Stadtrat Adolf Kannengießer (ab 14.06.16), stellvertr. Vors. (ab 13.07.16)
Erster Stadtrat Thomas Ebert
Stadträtin Irmtraud Bottoms
Stadträtin Lydia Haubold (bis 13.06.16)
Stadtrat Klaus Kunz (bis 13.06.16)
Stadtverordnete Lilli Becking (bis 13.06.16)
Stadtverordneter Klaus-Peter Henrich (bis 13.06.16)
Stadtverordneter Stephan Schwammel (bis 16.02.17)
Stadtverordneter Michael Reckhard (bis 13.06.16)
Stadtverordnete Susanne Fritsch
Stadtrat Karlheinz Gritsch (ab 14.06.16)
Stadtrat Heinz O. Christoph (ab 14.06.16)
Stadtverordneter Fritz W. Krüger (ab 14.06.16)
Stadtverordnete Regine Seidel (ab 14.06.16)
Stadträtin Monika Reckhard (ab 14.06.16)

Geschäftsführer: Michael Kübler, Amtsrat
Herbert Brendel, Oberamtsrat

Jahresabschluss: für das Jahr 2016 aufgestellt am 28.07.2017
festgestellt durch die Gesellschafterversammlung am 28.11.2017

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

Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks:

Die Gemeinnützige Wohnungsunternehmen Eschborn GmbH verwaltete im Jahr 2016 insgesamt eine Pflegeeinrichtung, 210 Mietwohnungen, ein Gemeinschaftsraum, 40 Gewerbeeinheiten und 172 TG-Stellplätze mit einer Wohn- und Nutzfläche von gesamt 22.572 m² im eigenen Bestand. Im Rahmen der Fremdverwaltung betreute die Gesellschaft die städtischen Liegenschaften "Rathausplatz 18-32" sowie die STEG-eigene Liegenschaft "Veranstaltungsraum mit Grillhütte im Camp-Phönix-Park" inkl. deren Vermietung.

Das Bauvorhaben "Neue Mitte II/Kurt-Schumacher-Straße 6-8" wurde vorzeitig zum Jahresende 2016 fertiggestellt und abgenommen. Zum 01.01.2017 konnten die Flächen im Erd- und Untergeschoss an die Taunus Sparkasse übergeben werden. Auch die Bauausführungen für 19 öffentlich geförderte Wohnungen an der "Bismarckstraße/Bettina-von-Arnim-Straße" erfolgten, wie geplant, im Jahr 2016. Auf dem 1.504 m² großen Grundstück entstanden zwei 5-Personen-Wohnungen, drei 4-Personenwohnungen, drei 3-Personen-Wohnungen, sechs 2-Personen-Wohnungen und fünf 1-Personen-Wohnungen mit insgesamt rd. 1.261 m² Wohnfläche. Die kalkulierte Kostenmiete beträgt 7,62 EUR/m². Die Fertigstellung erfolgte planmäßig im Frühjahr 2017.

Grundzüge des Geschäftsverlaufs:

Die Entwicklung der Gesellschaft war im Wesentlichen von der Übernahme der Fläche um das ehemalige "Postwohnheim/Hauptstraße", dem Fortschritt der Bauvorhaben "Neue Mitte II/Kurt-Schumacher-Straße 6-8" und "Bismarckstraße/Bettina-von-Arnim-Straße" sowie der Modernisierung (Energetische Sanierung) der Objekte "An den Sieben Bäumen 42-52" geprägt.

Insgesamt ist die Nachfrage nach günstigem Wohnraum weiter ungebrochen. Kurzfristige Wohnungsleerstände ergaben sich unterjährig nur aufgrund von notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen bei Mieterwechsel. Zum Bilanzstichtag 2016 waren sowohl der Wohnungsbestand als auch der gewerbliche Bestand überwiegend vermietet. Lediglich in der Neuen Stadtmitte waren eine Gewerbe- und eine Wohneinheit und im Objekt Seniorenimmobilie Niederhöchstadt zwei Servicewohnungen als Leerstand zu verzeichnen. Im Geschäftsjahr fanden 38 Mieterwechsel statt.

Bezüge der Geschäftsführung bzw. des Aufsichtsrats:

Die Aufwendungen für den Aufsichtsrat betragen 1.120 €.

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

Tabellarische Darstellung:

Bilanz (T€)	2016	%	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Anlagevermögen	71.098	98%	52.404	49.561	39.894	19.664	18.007	18.374	18.748
Vorräte, Forderungen und Rechnungsabgrenzungsposten	1.256	2%	999	919	835	763	763	648	531
Flüssige Mittel	446	1%	3.550	6.217	16.451	8.157	988	975	1.031
Bilanzsumme Aktiva	72.800	100%	56.953	56.697	57.180	28.584	19.758	19.997	20.310
Eigenkapital	36.593	50%	36.997	36.516	36.353	14.818	5.668	5.622	5.650
Sonderposten und Zuschüsse	0	0%	0	0	0	0	0	0	0
Rückstellungen	58	0%	68	43	36	45	53	40	27
Bankverbindlichkeiten	35.091	48%	18.720	20.126	20.782	13.721	14.037	14.335	14.077
übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	1.058	1%	1.148	12	8	0	0	0	556
Bilanzsumme Passiva	72.800	100%	56.933	56.697	57.179	28.584	19.758	19.997	20.310

Gewinn- und Verlustrechnung (T€)	2016	%	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Umsatzerlöse	2.750	99%	2.586	2.300	1.951	1.570	1.562	1.452	1.351
Bestandsveränderungen	30	1%	120	87	193	1	40	-51	222
Gesamtleistungen	2.780	100%	2.706	2.387	2.144	1.571	1.602	1.401	1.573
Aufw. für bezogene Leistungen	1.054	38%	1.149	946	907	662	697	538	515
Rohertrag	1.726	62%	1.557	1.441	1.237	909	905	863	1.058
Sonstige betriebliche Erträge	333	12%	43	1	1	9	4	2	2
Personalaufwand	629	23%	636	488	275	61	55	57	54
Abschreibungen	1.002	36%	984	1.545	560	371	373	377	357
Sonstige betriebliche Aufwendungen	327	12%	239	376	414	155	114	99	116
Betriebsergebnis	101	4%	-259	-967	-11	331	367	332	533
Zins- und Finanzergebnis	-471	-17%	-409	-437	-442	-270	-310	-351	-290
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-370	-13%	-668	-1.404	-453	61	57	-19	243
aufserordentliches Ergebnis	0	0%	0	0	0	0	0	0	0
Steuern	32	1%	22	20	12	11	11	9	12
Jahresergebnis	-402	-14%	-690	-1.424	-465	50	46	-28	231
Gewinnabführung/Verlustübernahme	0	0%	0	0	0	50	45	0	23
Bilanzgewinn	-402	-14%	-690	-1.424	-465	0	1	-28	208

3.2 Städtebauliche Entwicklungsgesellschaft mbH in Liquidation

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.

Liquidatoren: Diplom-Ingenieur Klaus Langehein
 Magistratsoberrätin Gabriela Czeka

Grundzüge des Geschäftsverlaufs:

Am 28.10.2014 beschloss die Gesellschafterversammlung die Auflösung der Gesellschaft zum 31.12.2014. Die Liquidationsschlussbilanz wurde zum Stichtag 20.04.2017 aufgestellt. Die Gesellschaft ist mit Urkunde vom 24.04.2017 aufgelöst.

Tabellarische Darstellung:

Bilanz (T€)	2017	%	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Anlagevermögen	0	0%	735	777	485	116	4.044	4.061	4.056
Vorräte, Forderungen und Rechnungsabgrenzungsposten	236	74%	22	768	2.464	4.606	6.991	8.486	10.868
Flüssige Mittel	81	26%	1.190	3.259	275	336	392	389	778
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0	0%	0	0	0	0	0	0	0
Bilanzsumme Aktiva	317	100%	1.947	4.804	3.224	5.058	11.427	12.936	15.702
Eigenkapital	317	100%	1.884	4.266	3.091	5.042	11.361	12.895	15.508
Sonderposten und Zuschüsse	0	0%	0	0	0	0	0	0	0
Rückstellungen	0	0%	60	479	122	14	26	29	77
Bankverbindlichkeiten	0	0%	0	0	0	0	0	0	0
übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	0	0%	3	59	11	2	40	12	117
Bilanzsumme Passiva	317	100%	1.947	4.804	3.224	5.058	11.427	12.936	15.702

Gewinn- und Verlustrechnung (T€)		2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Umsatzerlöse		15	3.384	3.894	835	1.687	2.649	6.196
Bestandsveränderungen		0	-1.751	-2.026	-505	-1.486	-2.518	-4.957
Gesamtleistungen		15	1.633	1.868	330	201	131	1.239
Aufw. für bezogene Leistungen		0	0	0	11	5	25	151
Rohrertrag		15	1.633	1.868	319	196	106	1.088
Sonstige betriebliche Erträge		402	4	131	30	0	0	0
Personalaufwand		0	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen		20	23	17	16	17	16	10
Sonstige betriebliche Aufwendungen		219	81	75	202	121	105	220
Betriebsergebnis		178	1.533	1.907	131	58	-15	858
Zins- und Finanzergebnis		2	2	157	234	1	2	-746
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		180	1.535	2.064	365	59	-13	112
außerordentliches Ergebnis		0	0	0	0	0	0	-3
Steuern		47	360	121	22	33	30	106
Jahresergebnis		133	1.175	1.943	343	26	-43	3
Gewinnabführung/Verlustübernahme		0	0	0	0	0	0	0
Bilanzgewinn		133	1.175	1.943	343	26	-43	3