



Stadt Eschborn

Beteiligungsbericht

für das Jahr

2017

Stand: 30.04.2020

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 1 des Gesetzes vom 24. März 2020 (GVBl. S. 201) 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

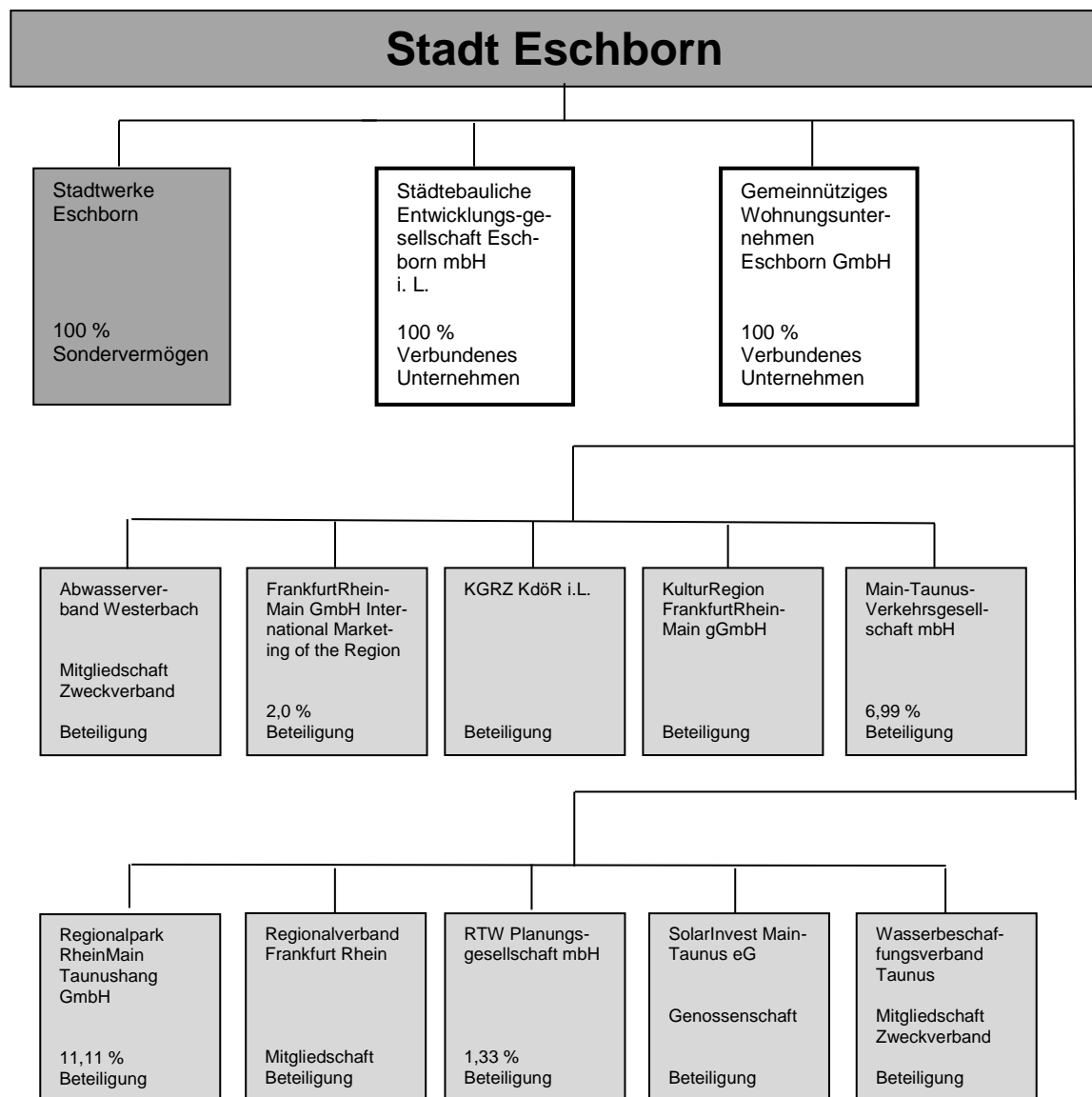
Der Beteiligungsbericht muss gemäß § 123a HGO alle Unternehmen in der Rechtsform des Privatrechts, bei denen die Gemeinde mit mindestens 20 % unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, beinhalten.

Bei der Stadt Eschborn sind dies im Berichtsjahr 2017:

- Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eschborn GmbH
- Städtebauliche Entwicklungsgesellschaft mbH i. L. (aufgelöst zum 20.04.2017)

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
		in T€			
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen GmbH					
2017	100	71.754	35.975	36.278	73.712
Städtebauliche Entwicklungsgesellschaft mbH i. L.					
Schlussbilanz zum 20.04.2017	100	317	317	0	317

GuV-Daten				
	Kapital- anteil in %	Umsatz- erlöse	Personal- aufwand	Jahresergebnis/ Jahresverlust ¹
		in T€		
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen GmbH				
2017	100	3.082	691	-618
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, 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

Gründungs-jahr: 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, Vorsitzender kraft Amtes
Stadtrat Adolf Kannengießer, stellvertr. Vorsitzender
Erster Stadtrat Thomas Ebert
Stadträtin Irmtraud Bottoms
Stadtverordneter Stephan Schwammel (bis 16.02.17)
Stadtverordneter Bernhard Veeck (ab 17.02.17)
Stadtverordnete Susanne Fritsch
Stadtrat Karlheinz Gritsch
Stadtrat Heinz O. Christoph
Stadtverordneter Fritz W. Krüger
Stadtverordnete Regine Seidel
Stadträtin Monika Reckhard

Geschäftsführer: Michael Kübler, Amtsrat
Herbert Brendel, Oberamtsrat

Jahresabschluss: für das Jahr 2017 aufgestellt am 08.03.2018
festgestellt durch die Gesellschafterversammlung am 26.06.2018

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 2017 insgesamt eine Pflegeeinrichtung, 226 Mietwohnungen, einen Gemeinschaftsraum (Pavillon Spesartweg), 44 Gewerbeeinheiten und 172 TG-Stellplätze mit einer Wohn- und Nutzfläche von gesamt 24.322 m² im eigenen Bestand. Im Rahmen der Fremdverwaltung betreute die Gesellschaft die städtischen Liegenschaften "Rathausplatz 18-32", die städtischen Tiefgaragenbereiche unter dem Rathausplatz und der Neuen Mitte Eschborn sowie die STEG-eigene Liegenschaft "Veranstaltungsraum mit Grillhütte im Camp-Phönix-Park" inkl. deren Vermietung. In 2017 kamen die Liegenschaften Bismarkstrasse 1 und Neue Mitte II (Kurt-Schumacher-Straße 6-8) dazu.

Grundzüge des Geschäftsverlaufs:

Die Tätigkeitsschwerpunkte 2017 waren neben der o. a. Eigen- und Selbstverwaltung des Objektbestandes, die Begleitung der Fertigstellung der beiden Neubauvorhaben Neue Stadtmitte II und Bismarckstraße 1, sowie die Planungen für die Seniorenimmobilie Eschborn im Bereich der Betreiberermittlung und der Generalplanung; ebenso die aufgenommenen Planungen für die von der Gesellschafterin angedachten Übertragung von fünf Grundstücken zur Errichtung von geförderten Wohnungsbau in Eschborn.

Insgesamt ist die Nachfrage nach günstigem Wohnraum weiter ungebrochen. Kurzfristige Wohnungsleerstände ergaben sich unterjährig nur aufgrund von notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen bei Mieterwechsel.

Zum Bilanzstichtag 2017 waren sowohl der Wohnungsbestand als auch der gewerbliche Bestand überwiegend vermietet. Lediglich in der Neuen Stadtmitte war eine Gewerbeeinheit und im Altbestand An den Sieben Bäumen und im Spessartweg stand jeweils eine Wohnung leer. Zum Zeitpunkt der Berichtserstattung waren für alle diese Einheiten bereits neue Verträge unterschrieben.

Im Berichtsjahr waren 16 Mieterwechsel zu verzeichnen.

Bezüge der Geschäftsführung bzw. des Aufsichtsrats:

Die Aufwendungen für den Aufsichtsrat betragen 1.640 €.

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

Tabellarische Darstellung:

Bilanz (T€)	2017	%	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Anlagevermögen	71.754	97%	71.098	52.404	49.561	39.894	19.664	18.007	18.374	18.748	10.729
Vorräte, Forderungen und Rechnungsabgrenzungsposten	1.142	2%	1.256	999	919	835	763	763	648	531	284
Flüssige Mittel	816	1%	446	3.550	6.217	16.451	8.157	988	975	1.031	339
Bilanzsumme Aktiva	73.712	100%	72.800	56.953	56.697	57.180	28.584	19.758	19.997	20.310	11.352
Eigenkapital	35.975	49%	36.593	36.997	36.516	36.353	14.818	5.668	5.622	5.650	2.418
Sonderposten und Zuschüsse	0	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rückstellungen	97	0%	58	68	43	36	45	53	40	27	27
Bankverbindlichkeiten	36.278	49%	35.091	18.720	20.126	20.782	13.721	14.037	14.335	14.077	4.889
übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	1.362	2%	1.058	1.148	12	8	0	0	0	556	4.018
Bilanzsumme Passiva	73.712	100%	72.801	56.933	56.697	57.179	28.584	19.758	19.997	20.310	11.352

Gewinn- und Verlustrechnung (T€)	2017	%	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Umsatzerlöse	3.082	98%	2.750	2.586	2.300	1.951	1.570	1.562	1.452	1.351	820
Bestandsveränderungen	67	2%	30	120	87	193	1	40	-51	222	13
Gesamtleistungen	3.149	100%	2.780	2.706	2.387	2.144	1.571	1.602	1.401	1.573	833
Aufw. für bezogene Leistungen	1.135	36%	1.054	1.149	946	907	662	697	538	515	359
Rohertrag	2.014	64%	1.726	1.557	1.441	1.237	909	905	863	1.058	474
Sonstige betriebliche Erträge	82	3%	333	43	1	1	9	4	2	2	4
Personalaufwand	691	22%	629	636	488	275	61	55	57	54	52
Abschreibungen	1.161	37%	1.002	984	1.545	560	371	373	377	357	150
Sonstige betriebliche Aufwendungen	311	10%	327	239	376	414	155	114	99	116	100
Betriebsergebnis	-67	-2%	101	-259	-967	-11	331	367	332	533	176
Zins- und Finanzergebnis	-518	-16%	-471	-409	-437	-442	-270	-310	-351	-290	-88
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-585	-19%	-370	-668	-1.404	-453	61	57	-19	243	88
außerordentliches Ergebnis	0	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Steuern	33	1%	32	22	20	12	11	11	9	12	6
Jahresergebnis	-618	-20%	-402	-690	-1.424	-465	50	46	-28	231	82
Gewinnabführung/Verlustübernahme	0	0%	0	0	0	0	50	45	0	23	81
Bilanzgewinn	-618	-20%	-402	-690	-1.424	-465	0	1	-28	208	1

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

Gründungsjaar: 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
Rohhertrag			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