



Stadt Eschborn

Beteiligungsbericht

für das Jahr

2018

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

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

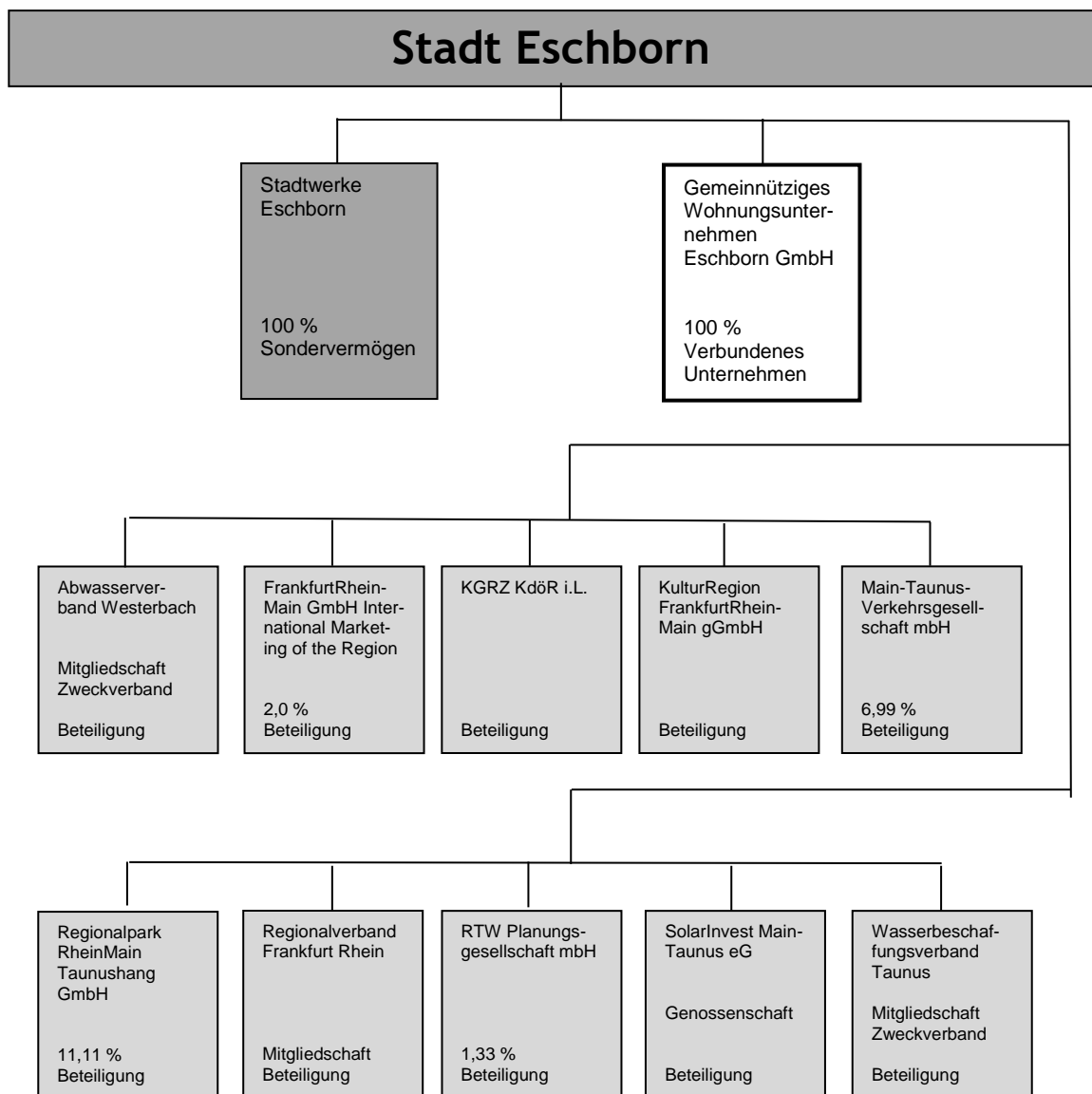
Der Beteiligungsbericht muss gemäß § 123a HGO alle Unternehmen in der Rechtsform des Privatrechts, bei denen die Gemeinde mit mindestens 20 % unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, beinhalten.

Bei der Stadt Eschborn sind dies im Berichtsjahr 2018:

- Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eschborn GmbH

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					
2018	100	74.8154	46.203	35.987	83.698

GuV-Daten				
	Kapital- anteil in %	Umsatz- erlöse	Personal- aufwand	Jahresergebnis/ Jahresverlust ¹
		in T€		
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen GmbH				
2018	100	3.225	773	-406

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, bewirtschaf-tet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Ei-gentumswohnungen, sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städ-tebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, be-lasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrich-tungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassung zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen. Die Ge-sellschaft 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, Vorsitzender kraft Amtes
Stadtrat Adolf Kannengießer, stellv. Vorsitzender
Erster Stadtrat Thomas Ebert
Stadträtin Irmtraud Bottoms
Stadtverordnete Susanne Fritsch
Stadtrat Karlheinz Gritsch
Stadtrat Heinz O. Christoph
Stadtverordneter Fritz W. Krüger
Stadtverordnete Regine Seidel
Stadträtin Monika Reckhard
Stadtverordneter Bernhard Veeck

Geschäftsführer: Michael Kübler, Amtsrat
Herbert Brendel, Oberamtsrat

Jahresabschluss: für das Jahr 2018 aufgestellt am 08.03.2019
festgestellt durch die Gesellschafterversammlung am 18.06.2019

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 2018 insgesamt eine Pflegeeinrichtung, 226 Mietwohnungen, ein Gemeinschaftsraum (Pavillon Spessartweg), 46 Gewerbeeinheiten und 192 TG-Stellplätze mit einer Wohn- und Nutzfläche von gesamt 24.515 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 stadteigene Liegenschaft "Veranstaltungsraum mit Grillhütte im Camp-Phönix-Park" inkl. deren Vermietung.

Grundzüge des Geschäftsverlaufs:

Die Tätigkeitsschwerpunkte 2018 waren neben der o. a. Eigen- und Selbstverwaltung des Objektbestandes, die Vorbereitung für die anstehenden Projekte (u. a. die Seniorenimmobilie Rapp-Kreuzung in Eschborn).

Im Jahr 2018 hat die Stadt Eschborn als Gesellschafterin 10,6 Mio. € der Kapitalrücklage zugeführt. Dies erfolgte u. a. über einen Grundstückseinbringungsvertrag mit 5 Grundstücken zur Errichtung von 48 öffentlich geförderten Wohnungen.

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

Zum Bilanzstichtag 2018 waren sowohl der Wohnungsbestand als auch der gewerbliche Bestand überwiegend vermietet. 5 Wohnungen standen leer, für die aber bereits Folgevermietungen eingeleitet waren.

Im Berichtsjahr fanden 17 Mieterwechsel bei Wohnungen und 2 Mieterwechsel bei Gewerbeflächen statt.

Bezüge der Geschäftsführung bzw. des Aufsichtsrats:

Die Aufwendungen für den Aufsichtsrat betragen 1.480 €.

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

Tabellarische Darstellung:

Bilanz (T€)	2018	%	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Anlagevermögen	74.815	89%	71.754	71.098	52.404	49.561	39.894	19.664	18.007	18.374	18.748
Vorräte, Forderungen und Rechnungsabgrenzungsposten	1.096	1%	1.142	1.256	999	919	835	763	763	648	531
Flüssige Mittel	7.787	9%	816	446	3.550	6.217	16.451	8.157	988	975	1.031
Bilanzsumme Aktiva	83.698	100%	73.712	72.800	56.953	56.697	57.180	28.584	19.758	19.997	20.310
Eigenkapital	46.203	55%	35.975	36.593	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	0	0
Rückstellungen	82	0%	97	58	68	43	36	45	53	40	27
Bankverbindlichkeiten	35.987	43%	36.278	35.091	18.720	20.126	20.782	13.721	14.037	14.335	14.077
übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	1.426	2%	1.362	1.058	1.148	12	8	0	0	0	556
Bilanzsumme Passiva	83.698	100%	73.712	72.801	56.933	56.697	57.179	28.584	19.758	19.997	20.310

Gewinn- und Verlustrechnung (T€)	2018	%	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Umsatzerlöse	3.225	101%	3.082	2.750	2.586	2.300	1.951	1.570	1.562	1.452	1.351
Bestandsveränderungen	-24	-1%	67	30	120	87	193	1	40	-51	222
Gesamtleistungen	3.201	100%	3.149	2.780	2.706	2.387	2.144	1.571	1.602	1.401	1.573
Aufw. für bezogene Leistungen	1.116	35%	1.135	1.054	1.149	946	907	662	697	538	515
Rohhertrag	2.085	65%	2.014	1.726	1.557	1.441	1.237	909	905	863	1.058
Sonstige betriebliche Erträge	218	7%	82	333	43	1	1	9	4	2	2
Personalaufwand	772	24%	691	629	636	488	275	61	55	57	54
Abschreibungen	1.186	37%	1.161	1.002	984	1.545	560	371	373	377	357
Sonstige betriebliche Aufwendung	211	7%	311	327	239	376	414	155	114	99	116
Betriebsergebnis	134	4%	-67	101	-259	-967	-11	331	367	332	533
Zins- und Finanzergebnis	-507	-16%	-518	-471	-409	-437	-442	-270	-310	-351	-290
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-373	-12%	-585	-370	-668	-1.404	-453	61	57	-19	243
außerordentliches Ergebnis	0	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Steuern	33	1%	33	32	22	20	12	11	11	9	12
Jahresergebnis	-406	-13%	-618	-402	-690	-1.424	-465	50	46	-28	231
Gewinnabführung/Verlustübernahme	0	0%	0	0	0	0	0	50	45	0	23
Bilanzgewinn	-406	-13%	-618	-402	-690	-1.424	-465	0	1	-28	208