

Stadt Eschborn

Beteiligungsbericht

für das Jahr

2019

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 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318) 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

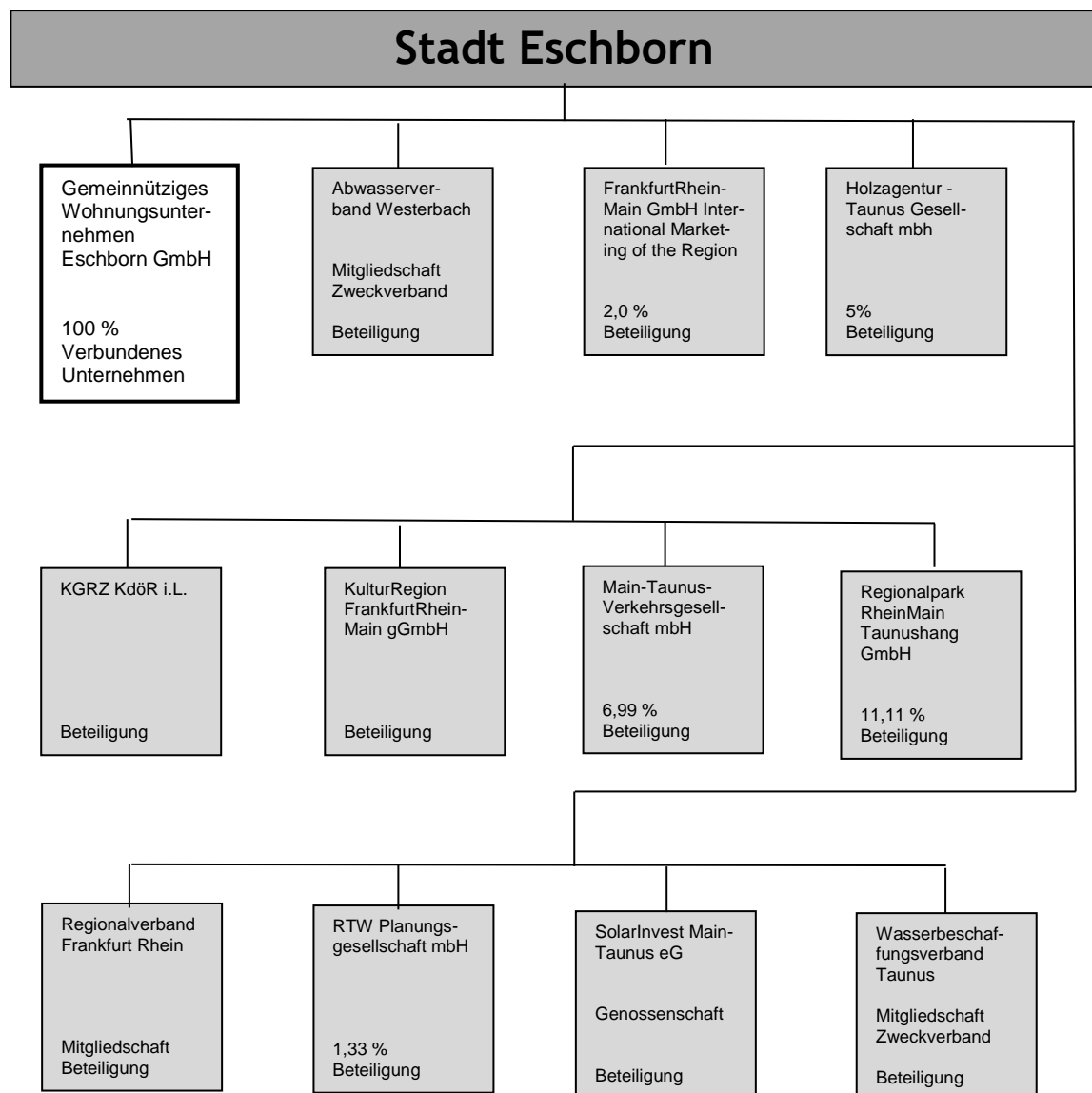
Der Beteiligungsbericht muss gemäß § 123a HGO alle Unternehmen in der Rechtsform des Privatrechts, bei denen die Gemeinde mit mindestens 20 % unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, beinhalten.

Bei der Stadt Eschborn sind dies im Berichtsjahr 2019:

- 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.

19 Städte und Gemeinden, darunter die Stadt Eschborn, aus den fünf Landkreisen Hochtaunus, Maintaunus, Wetterau, Rheingau-Taunus und Limburg-Weilburg haben in 2019 die erste Holzvermarktungsagentur in Hessen gegründet. Die 19 Partner werden pro Jahr rund 115.000 Festmeter Nutzholz gemeinsam vermarkten. Sie folgen damit einer Entscheidung des Bundeskartellamtes, wonach der Landesbetrieb Hessen Forst aus wettbewerbsrechtlichen Gründen kein kommunales Holz mehr vermarkten darf.

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					
2019	100	77.460	55.000	24.891	81.515

GuV-Daten				
	Kapital- anteil in %	Umsatz- erlöse	Personal- aufwand	Jahresergebnis/ Jahresverlust ¹
		in T€		
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen GmbH				
2019	100	3.286	757	-703

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 01. 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 (bis 15.02.2020)
Bürgermeister Adnan Shaikh, Vorsitzender Kraft Amtes (ab16.02.2020)
Stadtrat Adolf Kannengießer, stellv. Vorsitzender
Erster Stadtrat Thomas Ebert (bis 15.02.2020)
Stadträtin Irmtraud Bottoms (bis 07.03.2019)
Stadtverordnete Susanne Fritsch
Stadtrat Karlheinz Gritsch
Stadtrat Heinz O. Christoph
Stadtverordneter Fritz W. Krüger
Stadtverordnete Regine Seidel
Stadträtin Monika Reckhard
Stadtverordneter Bernhard Veeck
Thomas Matthes (ab 08.03.2019)

Geschäftsführer:

Michael Kübler, Amtsrat
Herbert Brendel, Oberamtsrat

Jahresabschluss:

für das Jahr 2019 aufgestellt am 06.03.2019
festgestellt durch die Gesellschafterversammlung am 19.05.2019

Abschlussprüfer:

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

Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks:

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2019 zeigt die folgende Tabelle:

	Wohnungen	Garagen Einstellplätze	Gewerblich genutzte Einheiten	Häuser
Bestand am 31.12.2018	226	206	48	26
Zugang 2019	1	0	0	0
Abgang 2019	0	0	1	0
Bestand am 31.12.2019	227	206	47	26

Der gesamte Objektbestand befindet sich in der Stadt Eschborn. Die Veränderungen im Bestand betreffen den Umbau einer Gewerbeeinheit im Objekt „Neue Mitte Eschborn“ in eine Wohnung. 188 der Wohnungen sind preisgebunden.

Bestandbewirtschaftung:

Das Jahr 2019 war weitestgehend geprägt von der Planung und Errichtung diverser Bauvorhaben. Bei drei von fünf Bauvorhaben bei den insgesamt 48 geförderte Wohnungen entstehen, konnte bereits in 2019 mit der Errichtung begonnen werden. Ein weiterer Schwerpunkt ist die Errichtung der Seniorenimmobilie in Eschborn mit 29 Wohneinheiten, 4 Gewerbeeinheiten und einem Pflegeheim mit insgesamt 64 Pflegeplätzen. Der Spatenstich ist bereits Ende August 2019 erfolgt.

Die Fluktuationsrate lag bei rund 8,76% (Vorjahr: 6,93%) des Wohnungsbestandes. Die Leerstandsquote betrug zum 31.12.2019 1,46% (Vorjahr: 1,82%).

Grundzüge des Geschäftsverlaufes:

Das Eigenkapital der Gesellschaft hat sich durch eine Kapitalzuführung der Stadt Eschborn in 2019 auf 55 € Mio. erhöht. Die Umsatzerlöse konnten gegenüber dem Vorjahr um 3% gesteigert werden. Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresfehlbetrag von 703.207,56 € ab. Das ist besser als erwartet, die Planung 2019 zeigte einen Fehlbetrag von 757.560 €. Der Jahresfehlbetrag ist insbesondere von der Höhe der Instandhaltungsaufwendungen im Zusammenhang mit der Dachsanierung der Objekte „Rauhausplatz 2 bis 16“ beeinflusst.

Der Wirtschaftsplan für 2020 – 2024 sieht für die Folgejahre Fehlbeträge in ähnlicher Höhe vor, dies ist über die hohe Eigenkapitalquote von 67% gedeckt.

Bezüge der Geschäftsführung bzw. des Aufsichtsrats:

Die Aufwendungen für den Aufsichtsrat betragen 800 €.

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

Tabellarische Darstellung:

Bilanz (T€)	2019	%	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Anlagevermögen	77.460	95%	74.815	71.754	71.098	52.404	49.561	39.894	19.664	18.007	18.374	18.748	10.729	10.877
Vorräte, Forderungen und Rechnungsabgrenzungsposten	1.160	1%	1.096	1.142	1.256	999	919	835	763	763	648	531	284	282
Flüssige Mittel	2.895	4%	7.787	816	446	3.550	6.217	16.451	8.157	988	975	1.031	339	296
Bilanzsumme Aktiva	81.515	100%	83.698	73.712	72.800	56.953	56.697	57.180	28.584	19.758	19.997	20.310	11.352	11.455
Eigenkapital	55.000	67%	46.203	35.975	36.593	36.997	36.516	36.353	14.818	5.668	5.622	5.650	2.418	2.337
Rückstellungen	77	0%	82	97	58	68	43	36	45	53	40	27	27	26
Bankverbindlichkeiten	24.891	31%	35.987	36.278	35.091	18.720	20.126	20.782	13.721	14.037	14.335	14.077	4.889	5.036
übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	1.548	2%	1.426	1.362	1.058	1.148	12	8	0	0	0	556	4.018	4.056
Bilanzsumme Passiva	81.515	100%	83.698	73.712	72.801	56.933	56.697	57.179	28.584	19.758	19.997	20.310	11.352	11.455

Gewinn- und Verlustrechnung (T€)	2019	%	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Umsatzerlöse	3.286	99%	3.225	3.082	2.750	2.586	2.300	1.951	1.570	1.562	1.452	1.351	820	811
Bestandsveränderungen	46	1%	-24	67	30	120	87	193	1	40	-51	222	13	-6
Gesamtleistungen	3.332	100%	3.201	3.149	2.780	2.706	2.387	2.144	1.571	1.602	1.401	1.573	833	805
Aufw. für bezogene Leistungen	1.498	45%	1.116	1.135	1.054	1.149	946	907	662	697	538	515	359	332
Rohrertrag	1.834	55%	2.085	2.014	1.726	1.557	1.441	1.237	909	905	863	1.058	474	473
Sonstige betriebliche Erträge	75	2%	218	82	333	43	1	1	9	4	2	2	4	34
Personalaufwand	757	23%	772	691	629	636	488	275	61	55	57	54	52	53
Abschreibungen	1.190	36%	1.186	1.161	1.002	984	1.545	560	371	373	377	357	150	150
Sonstige betriebliche Aufwendungen	224	7%	211	311	327	239	376	414	155	114	99	116	100	85
Betriebsergebnis	-262	-8%	134	-67	101	-259	-967	-11	331	367	332	533	176	219
Zins- und Finanzergebnis	-407	-12%	-507	-518	-471	-409	-437	-442	-270	-310	-351	-290	-88	-93
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-669	-20%	-373	-585	-370	-668	-1.404	-453	61	57	-19	243	88	126
Steuern	35	1%	33	33	32	22	20	12	11	11	9	12	6	6
Jahresergebnis	-703	-21%	-406	-618	-402	-690	-1.424	-465	50	46	-28	231	82	120
Gewinnabführung/Verlustübernahme	0	0%	0	0	0	0	0	0	50	45	0	23	81	90
Bilanzgewinn, Bilanzverlust	-703	-21%	-406	-618	-402	-690	-1.424	-465	0	1	-28	208	1	30