



**Stadt Eschborn**

---

**Beteiligungsbericht**

**für das Jahr**

**2020**

---

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
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
<b>2</b>	<b>Beteiligungen der Stadt Eschborn im Überblick</b>	<b>5</b>
2.1	Grafischer Überblick	5
2.2	Wirtschaftliche Daten	6
<b>3</b>	<b>Gesellschaften</b>	<b>6</b>
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**

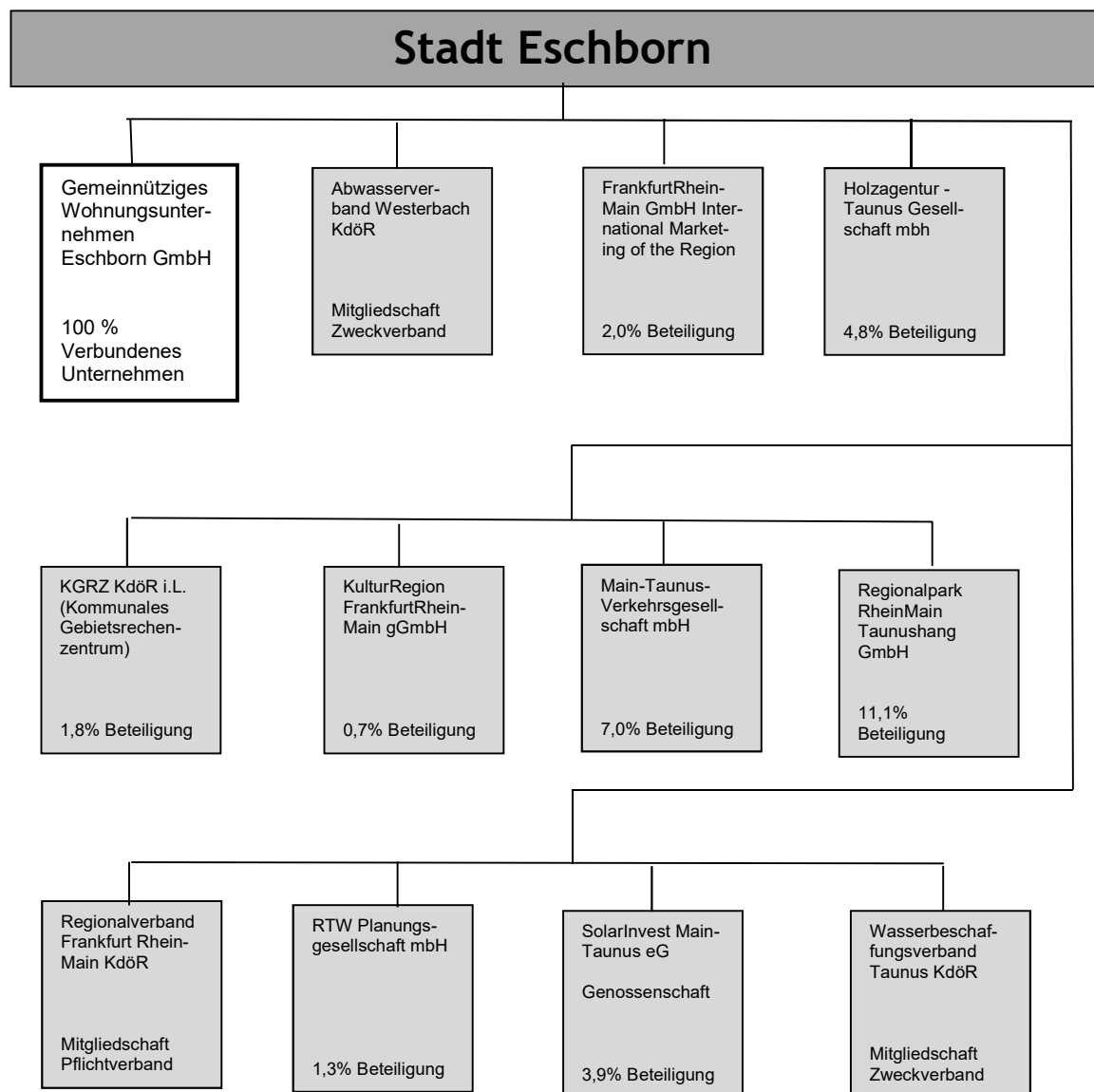
Der Beteiligungsbericht muss gemäß § 123a HGO alle Unternehmen in der Rechtsform des Privatrechts, bei denen die Gemeinde mit mindestens 20 % unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, beinhalten.

Bei der Stadt Eschborn ist dies im Berichtsjahr 2020 nur die:

- Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eschborn GmbH

## 2. Beteiligungen der Stadt Eschborn im Überblick

### 2.1 Grafischer Überblick



In dem Schaubild sind alle Beteiligungen und Mitgliedschaften in Pflichtverbänden der Stadt Eschborn unabhängig von deren Rechtsform und Beteiligungsanteil abgebildet.

Detaillierter 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. Dies trifft nur auf die Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eschborn GmbH zu.

## 2.2 Wirtschaftliche Daten

Bilanzdaten					
	Kapital- anteil in %	Anlage- vermögen	Eigen- kapital	Verbindlichkeiten Kreditinstitute	Bilanz- summe
		in T€			
<b>Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen GmbH</b>					
2020	100	89.299	54.469	34.027	91.104

GuV-Daten				
	Kapital- anteil in %	Umsatz- erlöse	Personal- aufwand	Jahresergebnis/ Jahresverlust <sup>1)</sup>
		in T€		
<b>Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen GmbH</b>				
2020	100	3.346	778	-531

<sup>1)</sup> vor Ergebnisverwendung

## 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 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. 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)  
Stadtverordnete Susanne Fritsch  
Stadtrat Karlheinz Gritsch  
Stadtverordneter Thomas Matthes  
Stadtverordnete Regine Seidel  
Stadträtin Monika Reckhard  
Stadtverordneter Bernhard Veeck  
Stadtrat Heinz O. Christoph (bis 17.06.2020)  
Stadträtin Simone Scherer (ab 18.06.2020)  
Stadtverordneter Fritz W. Krüger (bis 16.11.2020)  
Stadtverordneter Ralf Engler (ab 17.11.2020)

### Geschäftsführer:

Michael Kübler, Amtsrat  
Herbert Brendel, Oberamtsrat

### Jahresabschluss:

für das Jahr 2020 aufgestellt am 04.03.2021  
festgestellt durch die Gesellschafterversammlung am 14.09.2021

### 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 2020 zeigt die folgende Tabelle:

	Wohnungen	Garagen Einstellplätze	Gewerblich genutzte Einheiten	Häuser
Bestand am 31.12.2019	227	206	47	26
Zugang 2020	14	16	0	1
Abgang 2020	0	0	1	0
Bestand am 31.12.2020	241	222	46	27

Der gesamte Objektbestand befindet sich in der Stadt Eschborn. Die Veränderungen im Bestand betreffen im Wesentlichen das in 2020 fertiggestellte Projekt Ginsterweg. 188 der Wohnungen sind preisgebunden.

### Bestandbewirtschaftung:

Das Jahr 2020 war weitestgehend geprägt von der Umsetzung diverser Bauvorhaben.

Mit der Errichtung von allen fünf Bauvorhaben, bei denen insgesamt 48 geförderte Wohnungen entstehen, konnte bereits in 2020 begonnen werden, bzw. bereits ein Projekt mit 13 Wohnungen im Ginsterweg Mitte November 2020 fertig gestellt werden. Das Projekt Kronberger Straße wurde im Februar 2021, mit weiteren 5 Wohnungen bezugsfertig. Die Königsberger Straße 24 mit weiteren 7 Wohnungen soll dann im Juni 2021 bezugsfertig sein und die Eichfeldstraße 1, ebenfalls mit weiteren 7 Wohneinheiten, sodann Ende 2021 fertig gestellt sein. Ein weiterer Schwerpunkt ist die Errichtung der Seniorenimmobilie in Eschborn mit 29 Wohneinheiten, 4 Gewerbeeinheiten und einem Pflegeheim mit insgesamt 64 Pflegeplätzen. Trotz der Pandemie erfolgte auch hier der Baufortschritt im Zeitplan.

Die Fluktuationsrate lag bei rund 5,23% (Vorjahr: 8,76%) des Wohnungsbestandes. Die Leerstandsquote betrug zum 31.12.2020 2,44% (Vorjahr: 1,46%).

### Grundzüge des Geschäftsverlaufes:

Die Umsatzerlöse konnten gegenüber dem Vorjahr um 2,1% gesteigert werden. Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresfehlbetrag von 530.794 € ab. Das ist besser als erwartet, die Planung 2019 zeigte einen Fehlbetrag von 719.060 €.

Der Wirtschaftsplan für 2021 sieht einen Fehlbetrag in Höhe von 2.2 Mio. € vor, dies basiert auf eine Sonderabschreibung von rd. 1,6 Mio. € wegen des Abrisses der noch vorhandenen Gebäude an der Hauptstraße 43 / Schwalbacher Straße 1.

### Bezüge der Geschäftsführung bzw. des Aufsichtsrats:

Die Aufwendungen für den Aufsichtsrat betragen 1.000 €.

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



## Tabellarische Darstellung:

Bilanz (T€)	2020	%	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Anlagevermögen	89.299	98%	77.460	74.815	71.754	71.098	52.404	49.561	39.894	19.664	18.007
Vorräte, Forderungen und Rechnungsabgrenzungsposten	1.172	1%	1.160	1.096	1.142	1.256	999	919	835	763	763
Flüssige Mittel	633	1%	2.895	7.787	816	446	3.550	6.217	16.451	8.157	988
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>	<b>91.104</b>	<b>100%</b>	<b>81.515</b>	<b>83.698</b>	<b>73.712</b>	<b>72.800</b>	<b>56.953</b>	<b>56.697</b>	<b>57.180</b>	<b>28.584</b>	<b>19.758</b>
Eigenkapital	54.469	60%	55.000	46.203	35.975	36.593	36.997	36.516	36.353	14.818	5.668
Rückstellungen	96	0%	77	82	97	58	68	43	36	45	53
Bankverbindlichkeiten	34.027	37%	24.891	35.987	36.278	35.091	18.720	20.126	20.782	13.721	14.037
übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	2.511	3%	1.548	1.426	1.362	1.058	1.148	12	8	0	0
<b>Bilanzsumme Passiva</b>	<b>91.104</b>	<b>100%</b>	<b>81.515</b>	<b>83.698</b>	<b>73.712</b>	<b>72.801</b>	<b>56.933</b>	<b>56.697</b>	<b>57.179</b>	<b>28.584</b>	<b>19.758</b>

Gewinn- und Verlustrechnung (T€)	2020	%	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Umsatzerlöse	3.343	98%	3.286	3.225	3.082	2.750	2.586	2.300	1.951	1.570	1.562
Bestandsveränderungen	60	2%	46	-24	67	30	120	87	193	1	40
<b>Gesamtleistungen</b>	<b>3.403</b>	<b>100%</b>	<b>3.332</b>	<b>3.201</b>	<b>3.149</b>	<b>2.780</b>	<b>2.706</b>	<b>2.387</b>	<b>2.144</b>	<b>1.571</b>	<b>1.602</b>
Aufw. für bezogene Leistungen	1.320	39%	1.498	1.116	1.135	1.054	1.149	946	907	662	697
<b>Rohrertrag</b>	<b>2.083</b>	<b>61%</b>	<b>1.834</b>	<b>2.085</b>	<b>2.014</b>	<b>1.726</b>	<b>1.557</b>	<b>1.441</b>	<b>1.237</b>	<b>909</b>	<b>905</b>
Sonstige betriebliche Erträge	33	1%	75	218	82	333	43	1	1	9	4
Personalaufwand	778	23%	757	772	691	629	636	488	275	61	55
Abschreibungen	1.196	35%	1.190	1.186	1.161	1.002	984	1.545	560	371	373
Sonstige betriebliche Aufwendungen	292	9%	224	211	311	327	239	376	414	155	114
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-151</b>	<b>-4%</b>	<b>-262</b>	<b>134</b>	<b>-67</b>	<b>101</b>	<b>-259</b>	<b>-967</b>	<b>-11</b>	<b>331</b>	<b>367</b>
Zins- und Finanzergebnis	-342	-10%	-407	-507	-518	-471	-409	-437	-442	-270	-310
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-492</b>	<b>-14%</b>	<b>-669</b>	<b>-373</b>	<b>-585</b>	<b>-370</b>	<b>-668</b>	<b>-1.404</b>	<b>-453</b>	<b>61</b>	<b>57</b>
Steuern	39	1%	35	33	33	32	22	20	12	11	11
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-531</b>	<b>-16%</b>	<b>-703</b>	<b>-406</b>	<b>-618</b>	<b>-402</b>	<b>-690</b>	<b>-1.424</b>	<b>-465</b>	<b>50</b>	<b>46</b>
Gewinnabführung/Verlustübernahme	0	0%	0	0	0	0	0	0	0	50	45
<b>Bilanzgewinn, Bilanzverlust</b>	<b>-531</b>	<b>-16%</b>	<b>-703</b>	<b>-406</b>	<b>-618</b>	<b>-402</b>	<b>-690</b>	<b>-1.424</b>	<b>-465</b>	<b>0</b>	<b>1</b>