



Stadt Eschborn

---

Beteiligungsbericht

für das Jahr

2021

---

## 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 29 Abs. 4 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915) 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 Einwohnerinnen und 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**

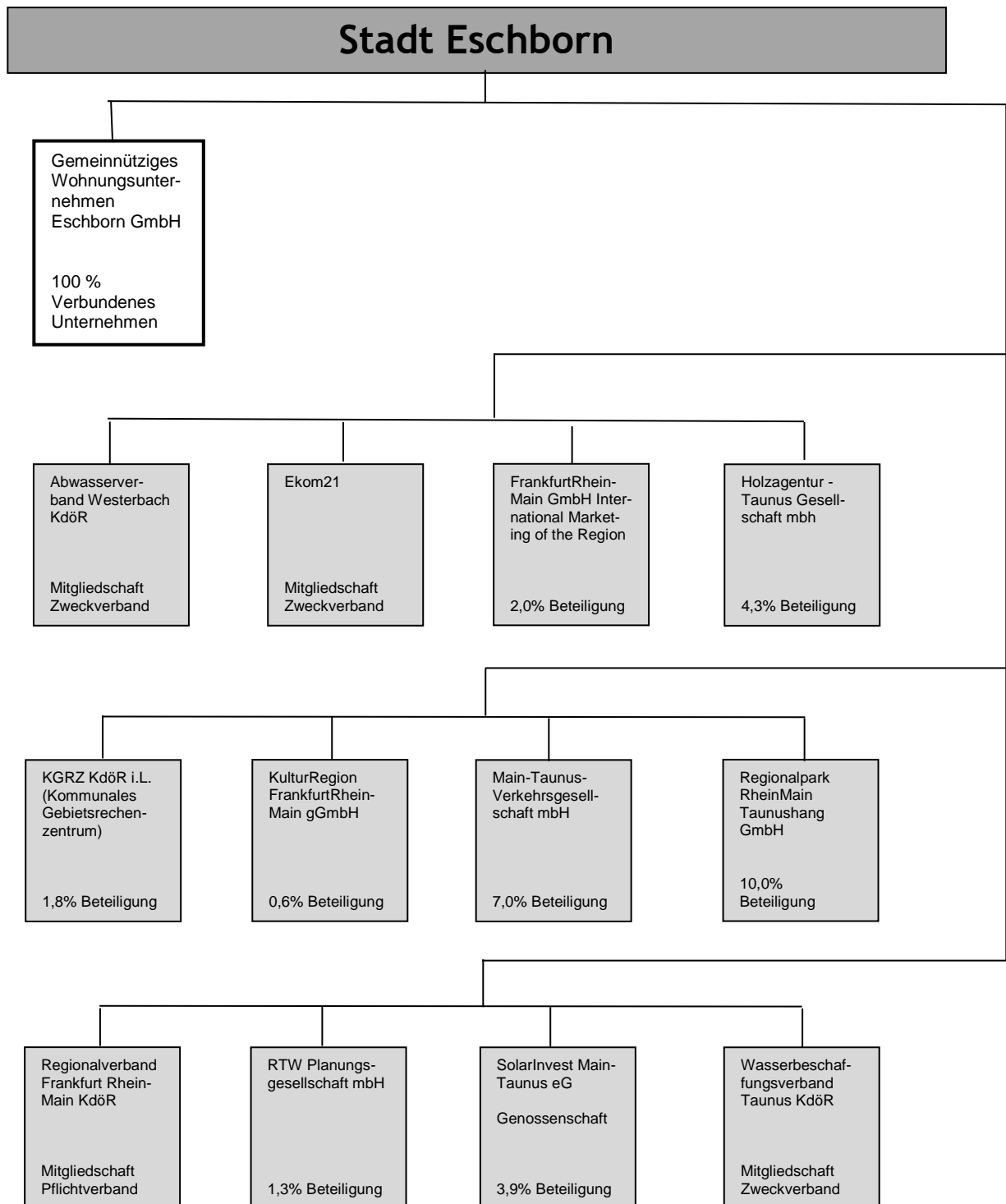
Der Beteiligungsbericht muss gemäß § 123a HGO alle Unternehmen in der Rechtsform des Privatrechts, bei denen die Gemeinde mit mindestens 20 % unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, beinhalten.

Bei der Stadt Eschborn ist dies im Berichtsjahr 2021 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 Gemeinnützige Wohnungsunternehmen Eschborn GmbH zu.

## 2.2 Wirtschaftliche Daten

Bilanzdaten					
	Kapital- anteil	Anlage- vermögen	Eigen- kapital	Verbindlichkeiten Kreditinstitute	Bilanz- summe
	in %	in T€			
<b>Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen GmbH</b>					
2021	100	97.713	60.336	40.401	103.069

GuV-Daten				
	Kapital- anteil	Umsatz- erlöse	Personal- aufwand	Jahresergebnis/ Jahresverlust <sup>1)</sup>
	in %	in T€		
<b>Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen GmbH</b>				
2021	100	3.467	820	1.867

<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 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 €

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 Adnan Shaikh, Vorsitzender Kraft Amtes (ab 16.02.2020)  
Erste Stadträtin Bärbel Grade (ab 10.01.2022)  
Stadtrat Adolf Kannengießer, stellv. Vorsitzender (bis 14.06.2021)  
Stadträtin Simone Scherer (bis 14.06.2021)  
Stadträtin Dr. Annette Christoph (ab 15.06.2021)  
Stadträtin Monika Reckhard  
Stadtverordnete Susanne Fritsch (bis 14.06.2021)  
Stadtrat Karlheinz Gritsch  
Stadtrat Helmut Bauch (ab 15.06.2021)  
Stadtverordneter Christian Oberlis (ab 15.06.2021)  
Stadtverordneter Frederic Schneider (ab 15.06.2021)  
Stadtverordneter Fritz-Walter Hornung (ab 15.06.2021)  
Stadtverordnete Stefanie Mosbach (ab 15.06.2021)  
Stadtverordnete Regine Seidel (bis 14.06.2021)  
Stadtverordneter Ralf Engler (bis 14.06.2021)  
Stadtverordneter Bernhard Veeck  
Stadtverordneter Thomas Matthes (bis 14.06.2021)

Geschäftsführer:

Michael Kübler, Amtsrat  
Herbert Brendel, Oberamtsrat

Jahresabschluss:

für das Jahr 2021 aufgestellt am 11.04.2022  
festgestellt durch die Gesellschafterversammlung am 26.07.2022

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 2021 zeigt die folgende Tabelle:

	Wohnungen	Garagen Einstellplätze	Gewerblich genutzte Einheiten	Häuser
Bestand am 31.12.2020	241	222	46	27
Zugang 2021	12	15	0	2
Abgang 2021	0	0	0	0
Bestand am 31.12.2021	253	237	46	29

Der gesamte Objektbestand befindet sich in der Stadt Eschborn. Die Veränderungen im Bestand betreffen im Wesentlichen die in 2021 fertiggestellten Projekte Kronberger Straße und Königsberger Straße mit 12 Wohnungen. 213 Wohnungen sind preisgebunden.

### Bestandbewirtschaftung:

Das Jahr 2021 war weitestgehend geprägt von der Umsetzung diverser Bauvorhaben.

Mit der Errichtung von allen fünf Bauvorhaben, bei denen insgesamt 48 geförderte Wohnungen entstehen, konnte in 2021 mit zwei weiteren Bauvorhaben abgeschlossen werden, nachdem bereits ein Projekt mit 13 Wohnungen im Ginsterweg Mitte November 2020 fertig gestellt worden war. Das Projekt Kronberger Straße 33 wurde im Februar 2021 mit weiteren 5 Wohnungen und die Königsberger Straße 24 mit weiteren 7 Wohnungen im September 2021 bezugsfertig. Die Fertigstellung der Eichfeldstraße 1, ebenfalls mit weiteren 7 Wohneinheiten, wird zum Frühjahr 2022 avisiert (Stand 11/2022: Beginn der Vermietung ab 03/2022, Außenanlagen Fertigstellung ab Herbst 2022). Ein weiterer Schwerpunkt ist die Errichtung der Seniorenimmobilie in Eschborn mit 29 Wohneinheiten, 4 Gewerbeeinheiten und einem Pflegeheim mit insgesamt 64 Pflegeplätzen. Aufgrund der Pandemie wird sich die Fertigstellung dieses großen Bauvorhabens in den Herbst 2022 verzögern.

Die Fluktuationsrate lag bei rund 5,02% (Vorjahr: 5,23%) des Wohnungsbestandes. Die Leerstandquote betrug zum 31.12.2021 0,33% (Vorjahr: 2,44%).

### Grundzüge des Geschäftsverlaufes:

Die Umsatzerlöse konnten gegenüber dem Vorjahr um 2,8% gesteigert werden. Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.866.915,40 € ab. Das ist besser als erwartet, die Planung 2021 zeigte einen Fehlbetrag von 2.207.962 €.

Ohne den Ausgleich der bereits eingestellten „Erträge aus Verlustübernahme für die Jahre 2013-2020“ i. H. v. 3.850.913,28 € wäre das Jahresergebnis mit einem Verlust von 1.983.997,88 € auszuweisen gewesen, dennoch wiederum noch um rd. 224 T€ besser als geplant.

Für das Geschäftsjahr 2022 wird gemäß Wirtschaftsplan mit einem Jahresfehlbetrag von 736,30 T€ gerechnet.

### Bezüge der Geschäftsführung bzw. des Aufsichtsrats:

Die Aufwendungen für den Aufsichtsrat betragen 760 €.

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



## Tabellarische Darstellung:

Bilanz (T€)	2021	%	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Anlagevermögen	97.713	95%	89.299	77.460	74.815	71.754	71.098	52.404	49.561	39.894	19.664
Vorräte, Forderungen und Rechnungsabgrenzungsposten	5.011	5%	1.172	1.160	1.096	1.142	1.256	999	919	835	763
Flüssige Mittel	345	0%	633	2.895	7.787	816	446	3.550	6.217	16.451	8.157
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>	<b>103.069</b>	<b>100%</b>	<b>91.104</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>
Eigenkapital	60.336	59%	54.469	55.000	46.203	35.975	36.593	36.997	36.516	36.353	14.818
Rückstellungen	116	0%	96	77	82	97	58	68	43	36	45
Bankverbindlichkeiten	40.401	39%	34.027	24.891	35.987	36.278	35.091	18.720	20.126	20.782	13.721
übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	2.217	2%	2.511	1.548	1.426	1.362	1.058	1.148	12	8	0
<b>Bilanzsumme Passiva</b>	<b>103.069</b>	<b>100%</b>	<b>91.104</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>

Gewinn- und Verlustrechnung (T€)	2021	%	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Umsatzerlöse	3.476	99%	3.343	3.286	3.225	3.082	2.750	2.586	2.300	1.951	1.570
Bestandsveränderungen	22	1%	60	46	-24	67	30	120	87	193	1
<b>Gesamtleistungen</b>	<b>3.498</b>	<b>100%</b>	<b>3.403</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>
Aufw. für bezogene Leistungen	1.391	40%	1.320	1.498	1.116	1.135	1.054	1.149	946	907	662
<b>Rohertrag</b>	<b>2.107</b>	<b>60%</b>	<b>2.083</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>
Sonstige betriebliche Erträge	85	2%	33	75	218	82	333	43	1	1	9
Personalaufwand	820	23%	778	757	772	691	629	636	488	275	61
Abschreibungen	2.638	75%	1.196	1.190	1.186	1.161	1.002	984	1.545	560	371
Sonstige betriebliche Aufwendungen	305	9%	292	224	211	311	327	239	376	414	155
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-1.571</b>	<b>-45%</b>	<b>-151</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>
Zins- und Finanzergebnis	-376	-11%	-342	-407	-507	-518	-471	-409	-437	-442	-270
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-1.947</b>	<b>-56%</b>	<b>-492</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>
Steuern	37	1%	39	35	33	33	32	22	20	12	11
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-1.984</b>	<b>-57%</b>	<b>-531</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>
Gewinnabführung/Verlustübernahme	-3.851	-110%	0	0	0	0	0	0	0	0	50
<b>Bilanzgewinn, Bilanzverlust</b>	<b>1.867</b>	<b>53%</b>	<b>-531</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>