

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 11-16/0763

Kämmerei

Friedberg, den 13.11.2013
20/0/Mr-wa

Beratungsfolge	
Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)	Entscheidung
Haupt- und Finanzausschuss	Entscheidung
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung

Titel

Beteiligungsbericht der Stadt Friedberg 2012

Beschlussentwurf:

Der Beteiligungsbericht des Jahres 2012 wird vorgelegt und beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Allgemeines:

Nach § 123 a Abs. 1 HGO hat die Gemeinde zur Information von Gemeindevertretung und Öffentlichkeit jährlich einen Bericht über ihre Beteiligungen an Unternehmen **in einer Rechtsform des Privatrechts** zu erstellen. Diese Pflicht ist seit Inkrafttreten der HGO-Novelle am 10.02.2005 unmittelbar anzuwenden.

In dem Bericht sind nur die Beteiligungen an Unternehmen des **Privatrechts** aufzuführen, wenn die Gemeinde mindestens 20 % der Anteile hält (über Eigenbetriebe ist demzufolge nicht zu berichten).

Der Inhalt des Berichts ist in § 123 a HGO definiert. Aufzuführen sind:

1. der Unternehmensgegenstand (welche Leistungen erbringt das Unternehmen?), die Beteiligungsverhältnisse, die Besetzung der Organe und die Beteiligungen des Unternehmens,
 2. der Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks durch das Unternehmen im Sinne des § 121 Abs. 1 HGO, was in zwei Schritten geprüft werden kann:
 - a) welcher öffentliche (Allgemeinwohl-)Zweck war ausschlaggebend, um die Beteiligung zu begründen?
 - b) dient die Beteiligung noch diesem Zweck/Inwieweit wird der Zweck erreicht?
 3. 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,
 4. das Vorliegen der Voraussetzungen des § 121 Abs. 1 HGO für das Unternehmen
-

Friedberger Wohnungsbau- Gesellschaft mbH

(die nachfolgenden Aussagen beziehen sich auf das Jahr 2012)

Kapitalgesellschaften an denen die Stadt Friedberg unmittelbar beteiligt ist	Kapitalanteil	Anlage-Vermögen TEUR	Eigen-Kapital TEUR	Bilanz-Summe TEUR	Personal-Aufwand TEUR	Jahres-ergebnis TEUR
Friedberger Wohnungsbau-Gesellschaft mbH	100	30.188	9.223	36.732	550	-981

Anschrift: Kaiserstraße 164, 61169 Friedberg/Hessen
Telefon 06031/7372-0
Telefax 06031/7372-20
Internet: www.fbw-gmbh.de

Amtsgericht, Registernummer: Amtsgericht Friedberg, HRB 23

Ziffer 1

Gemäß § 2 des Gesellschaftsvertrages ist der Zweck der Friedberger Wohnungsbaugesellschaft mbH vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten 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, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu gründen, zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen. Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck (mittelbar oder unmittelbar) dienlich sind.

Gründungsjahr: 1953

Gesellschaftsvertrag
gültig in der Fassung vom 29.04.1953
letzte Änderung vom 29.05.2001
im Handelsregister eingetragen am 11.01.2002

Gesellschafteranteile: Alleinige Gesellschafterin ist die Stadt Friedberg/Hessen. Das Stammkapital von EUR 587.474,37 ist voll eingezahlt.

Besetzung der Organe:

Aufsichtsrat 2012:

Vorsitzender Michael Keller, stellvertretender Vorsitzender Markus Alexander Fenske, Rosa Maria Bey, Claudia Eisenhardt, Dr. Wolfram Fürbeth, Dr. Klaus-Dieter Rack, Patrick Stoll, Florian Uebelacker, Andrea Ulrich-Hein

Geschäftsführer: Thomas Haselmaier

Abschlussprüfer: Verband Südwestdeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Beteiligungen: keine

Ziffer 2:

Der öffentliche (Allgemeinwohl-)Zweck der Gründung der Friedberger Wohnungsbaugesellschaft mbH war, wie im Gesellschaftsvertrag festgeschrieben, vorrangig die sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung.

Diesem Zweck kommt die Friedberger Wohnungsbaugesellschaft auch im Jahr 2012 nach. Der von der Gesellschaft verwaltete eigene Wohnungsbestand umfasste am 31.12.2012 insgesamt 587 Wohnungen, 105 Garagen/Einstellplätze sowie 7 sonstige Einheiten mit insgesamt 37.840 qm Nutzfläche. Hinzu kommen noch 36 Wohnungen in den Gebäuden des ehemaligen Housing-Geländes. Die 36 Wohnungen wurden im Jahr 2013 abgerissen. Alle Wohnungen befinden sich im Stadtgebiet von Friedberg.

Ursprünglich war die Gründung als gemeinnützige Gesellschaft erfolgt. Seit Wegfall der Gemeinnützigkeit muss die Gesellschaft sich am Markt behaupten und steht damit in Konkurrenz mit anderen Wohnungsanbietern. Es werden auch immer wieder Eigentumsmaßnahmen durchgeführt.

Wohnungsbewirtschaftung:

Im Jahr 2012 gab es im Ballungsraum Rhein-Main nur statistischen Leerstand bzw. Leerstände aufgrund von Renovierungsarbeiten. Dies gilt auch für die Friedberger Wohnungsbaugesellschaft mbH.

Neubautätigkeit – Erwerbsbau und Verkaufstätigkeit

Aktuelle Neubauvorhaben hat die Gesellschaft nicht.

Vermietungssituation:

Bei Mieterwechseln ist, vor allem bei älteren Objekten und lange andauernden Mietverhältnissen, meist eine grundlegende Renovierung, häufig verbunden mit dem Einbau einer Heizung inklusive der Heizrohre und der Heizkörper sowie der kompletten Erneuerung des Bades und der Erneuerung der gesamten Elektrik, Voraussetzung für eine problemlose Weitervermietung.

Kurzfristige fluktuationsbedingte Leerstände entstehen im Wohnungsbereich nahezu ausschließlich wegen dieser Renovierungsarbeiten. Außerdem gab es bei energetischen Sanierungen einige leere Wohnungen, die eine Sanierung, insbesondere den Einbau neuer zentraler Wärme- und Warmwasserversorgung erleichterten. Insgesamt sind **2012** Erlösschmälerungen in Höhe von **62.226,76 €** des Mietensolls eingetreten.

Wohnungswechsel und Neubezug innerhalb des Wohnbesitzes der Gesellschaft haben **2012** in **53 Fällen** stattgefunden. **Ende 2012** waren **421 Wohnungsbewerber** registriert.

Die Gesellschaft erzielte im **Jahre 2012** einen Umsatz in Höhe von **€ 3.681.030,65**. Dieser hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 645.401,51 € erhöht. Grund hierfür ist vor allem der Verkauf eines Teilgrundstückes aus der Housing Area an den Bauverein Eigner Herd ist Goldes wert e. G. in Höhe von 612.360,00 €.

Für die Instandhaltung und Modernisierung, auch energetische Sanierung, des eigenen Wohnungsbestandes wurden im Jahr 2012, einschließlich verrechneter Eigenleistungen 2.072 T€ aufgewendet. Hierin enthalten sind Investitionen in Höhe von rund 800 T€ in die Objekte Taunusstraße 7 - 13 und 19 - 21, die im Jahre 2012 energetisch saniert wurden. Dabei wurden die Dachböden und die Kellerdecken gedämmt. Alle Fenster wurden neu abgedichtet. Zudem haben alle Wohnungen auch eine neue Wohnungseingangstür erhalten.

Auch wurden die Häuser erstmals mit **einer zentralen Heizungsanlage** und einer zentralen Warmwasserversorgung ausgestattet.

Nach Durchführung der energetischen Sanierung reduziert sich der vorherige Endenergiebedarf um etwa **57 %**. Dadurch werden die **CO₂ – Emissionen** jährlich um etwa **92.000 kg** reduziert. Durch die Maßnahmen in der Breslauer Straße, Altkönigstraße, Birkenstraße, Riedstraße und in der Kapellenstraße können jetzt pro Jahr **360 to** eingespart werden.

Nebenbei bemerkt: im Zuge der Arbeiten wurde auch eine Verordnung des Gesetzgebers umgesetzt und alle Wohn- und Schlafräume sowie Flure der genannten Objekte mit einem Rauchwarnmelder ausgestattet.

Von den Gesamtkosten wurde ein Teilbetrag von **T€ 475** aktiviert.

Ziffer 3

Das Haupttätigkeitsgebiet der Gesellschaft ist die Vermietung und Verwaltung des eigenen Grundbesitzes. Zum Stichtag 31. 12. 2012 waren von den insgesamt 587 Wohnungen 310 Wohnungen, also etwa 52 % des Bestandes öffentlich gefördert und unterliegen somit einer Preisbindung.

Ein weiterer Schwerpunkt der Tätigkeit im Berichtsjahr lag in der Modernisierung und Sanierung des Immobilienbesitzes. Gerade bei Beendigung von langjährigen Mietverhältnissen wurde eine grundlegende Modernisierung der Wohnflächen erforderlich. Aber auch die energetische Sanierung einzelner Objekte bildet derzeit einen Schwerpunkt der Tätigkeit.

Das Gesellschaftskapital blieb im Berichtsjahr unverändert.

Die Stadt Friedberg übernahm im Jahr 2011 gemäß § 114k Abs. 2 in Verbindung mit § 51 Ziffer 15 HGO gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 08. Dezember 2011 mit Genehmigung der Kommunalaufsicht des Wetteraukreises als Aufsichtsbehörde eine Ausfallbürgschaft in Höhe von 1.784.000,00 € für die Friedberger Wohnungsbaugesellschaft mbH für den Erwerb des Loses 4 in der Housing Area und eine weitere Ausfallbürgschaft in Höhe von 450.000,00 € für die Friedberger Wohnungsbaugesellschaft mbH für den Erwerb des Loses 3 in der Housing Area zur Sicherung von Kapitalmarktdarlehen bei der Volksbank Mittelhessen. Die Bürgschaft wurde nicht in Anspruch genommen.

Ausblick 2013:

Aktuelle Neubauvorhaben hat die Gesellschaft nicht. Bevor mit neuen Maßnahmen im Bereich der Housing Area begonnen werden kann, sind erst die Aufstellung von Bebauungsplänen sowie Erschließungsarbeiten notwendig, die in den Jahren 2013 und 2014 durchgeführt werden sollen.

Im Bereich der Housing Area konnte in 2012 jedoch ein Grundstücksteil an eine Friedberger Genossenschaft veräußert werden, die hier geförderte Mietwohnungen errichten will.

Weitere Bauträgermaßnahmen oder weitere Verkäufe von Bestandsimmobilien sind aktuell nicht geplant.

Der Prüfungsbericht des Verbandes Südwestdeutscher Wohnungsunternehmen e. V. ist diesem Bericht beigelegt.

Ziffer 4

Der Wetteraukreis hat am 10.01.1994 der Friedberger Wohnungsbaugesellschaft mbH eine Erlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung erteilt.

Die Wohnungsbaugesellschaft übt Tätigkeiten aus, die bereits vor dem 01.01.2004 ausgeübt worden sind.

Der **Magistrat** hat am beschlossen: F.d.R.:
- wie vom Amt vorgeschlagen - siehe Anlage -

Der **Haupt- und Finanzausschuss**

hat am beschlossen: F.d.R.:
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -

Die **Stadtverordnetenversammlung**

hat am beschlossen: F.d.R.:
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -