

# Beteiligungsbericht der Stadt Friedberg (Hessen) für das Jahr 2019

<u>Inhaltsverzeichnis</u>		
<b>1.</b>	<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Beteiligungen der Stadt Friedberg (Hessen) im Überblick</b>	<b>3</b>
	2.1. Friedberger Wohnungsbaugesellschaft mbH	

## 1. Gesetzliche Grundlagen

### Wirtschaftliche Betätigung

Die Stadt Friedberg (Hessen) hat nach § 121 Hessische Gemeindeordnung (HGO) das Recht, sich wirtschaftlich zu betätigen. Als wirtschaftliche Betätigung ist der Betrieb von Unternehmen zu verstehen, die als Hersteller, Anbieter oder Verteiler von Gütern oder Dienstleistungen am Markt tätig werden, sofern die Leistung ihrer Art nach auch von einem Privaten mit der Absicht der Gewinnerzielung erbracht werden könnte.

Die Stadt darf gemäß § 121 Abs. 1 HGO wirtschaftliche Unternehmen errichten, übernehmen oder wesentlich erweitern, wenn der öffentliche Zweck das Unternehmen rechtfertigt und die Betätigung nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Stadt und zum voraussichtlichen Bedarf steht.

Weiterhin darf die Stadt sich nur dann wirtschaftlich betätigen, wenn der Zweck nicht ebenso gut und wirtschaftlich durch einen privaten Dritten erfüllt wird oder erfüllt werden kann. Diese Voraussetzung gilt nicht für Betätigungen, die vor dem 01.04.2004 ausgeübt wurden.

Folgende Tätigkeiten gelten nach § 121 Abs. 2 HGO nicht als wirtschaftliche Betätigung, so dass die Voraussetzungen des § 121 Abs. 1 HGO nicht zur Anwendung kommen: Tätigkeiten,

- zu denen die Stadt Friedberg (Hessen) gesetzlich verpflichtet ist,
- auf den Gebieten des Bildungs-, Gesundheits- und Sozialwesens, der Kultur, des Sports, der Erholung, der Abfall- und Abwasserbeseitigung, der Breitbandversorgung sowie
- zur Deckung des Eigenbedarfs.

### Gegenstand des Beteiligungsberichtes

Gemäß § 123 a HGO hat die Stadt Friedberg (Hessen) zur Information der Stadtverordnetenversammlung und der Öffentlichkeit jährlich einen Bericht über die Unternehmen in einer Rechtsform des Privatrechts zu erstellen, an denen sie mit mindestens 20 Prozent unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist. Der Beteiligungsbericht soll die Gremien und die Öffentlichkeit über die Angelegenheiten dieser Beteiligungen informieren und dabei unterstützen, die Leistungs- und Finanzplanung der Kernverwaltung und der Beteiligungen aufeinander abzustimmen und die Geschäftspolitik der Beteiligungen in die „Konzernstrategie“ einzuordnen. Der Bericht ist in der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung zu erörtern. Die Stadt hat ihre Einwohner über das Vorliegen des Berichtes in geeigneter Form zu unterrichten. Die Einwohner sind berechtigt, den Beteiligungsbericht einzusehen.

Der Beteiligungsbericht soll mindestens Angaben enthalten über

1. den Gegenstand des Unternehmens, die Beteiligungsverhältnisse, die Besetzung der Organe und die Beteiligungen des Unternehmens,
2. den Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks durch das Unternehmen,
3. die Grundzüge des Geschäftsverlaufs, die Ertragslage des Unternehmens, die Kapitalzuführungen und –entnahmen durch die Stadt und die Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft, die Kreditaufnahmen, die von der Stadt gewährten Sicherheiten,
4. das Vorliegen der Voraussetzungen des § 121 Abs. 1 für das Unternehmen.

Die wichtigste Unternehmensform in der Rechtsform des Privatrechts ist im kommunalen Bereich die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH). Diese verfügt über eine eigene Rechtspersönlichkeit. Die Gesellschafter sind mit Einlagen an dem in Stammanteile zerlegten Stammkapital beteiligt, ohne persönlich für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft zu haften. Die Organe der Gesellschaften mit beschränkter Haftung sind die Gesellschafterversammlung und die Geschäftsführung. Die Bildung eines Aufsichtsrates ist der Gesellschaft nach dem Gesellschaftsrecht freigestellt, für Gesellschaften, an denen Städte oder Gemeinden beteiligt sind, ist dies allerdings gem. § 122 Abs. 1 Nr. 3 HGO die Regel.

## 2. Beteiligungen der Stadt Friedberg (Hessen) im Überblick

Die Stadt Friedberg (Hessen) ist an folgenden Unternehmen in der Rechtsform des Privatrechts mit mindestens 20 Prozent unmittelbar oder mittelbar beteiligt:

Gesellschaft	Stamm-/ Grundkapital in EUR	Rechnerischer Anteil in %	Anteil am Stamm-/Grundkapital in EUR
Friedberger Wohnungsbau-gesellschaft mbH	587.474,37€	100,00	587.474,37€

### 2.1. Friedberger Wohnungsbaugesellschaft mbH

#### Allgemeine Unternehmensdaten

Friedberger Wohnungsbau-Gesellschaft mbH  
Kaiserstraße 164, 61169 Friedberg (Hessen)  
Telefon: 06031/7372-0, Telefax: 06031/7372-20  
Internet: [www.fbw-gmbh.de](http://www.fbw-gmbh.de)

#### Handelsregister

Amtsgericht Friedberg, HRB 23

#### Gründungsjahr

1953

#### Rechtsform

GmbH (Gesellschaft mit beschränkter Haftung)

#### Gesellschafter

Stadt Friedberg (Hessen) (100 %)

#### Stammkapital

587.474,37 EUR

#### Beteiligungen der Gesellschaft

keine

#### Gegenstand/Zweck des Unternehmens

Gemäß § 2 des Gesellschaftsvertrages ist der Zweck der Friedberger Wohnungsbaugesellschaft mbH vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsver-sorgung 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.

### **Beschäftigtenzahlen**

Im Jahresdurchschnitt wurden im Berichtsjahr 17 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit beschäftigt.

### **Organe der Gesellschaft**

#### Geschäftsführer:

Thomas Haselmaier

#### Aufsichtsrat:

Bürgermeister Dirk Antkowiak (Vorsitzender)

Stadtverordneter Winfried Ertl (stellv. Vorsitzender)

Stadtverordnete Rosa Maria Bey

Stadtverordnete Anja El Fechtali

Stadtverordneter Ulrich Hausner

Dr. Jochen Meier

Stadtverordneter Dr. Klaus-Dieter Rack

Stadtverordneter Patrick Stoll

Stadtverordneter Florian Uebelacker

## Abbildung der Bilanz

<b>Aktiva</b>	<b>31.12.2018 EUR</b>	<b>31.12.2019 EUR</b>	<b>Veränderungen in %</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	3.356,51 €	2.917,51 €	-13,08%
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	32.228.235,20 €	32.829.348,79 €	1,87%
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	531.660,34 €	512.541,34 €	-3,60%
Betriebs- und Geschäftsausstattung	49.158,67 €	35.971,10 €	-26,83%
Anlagen im Bau	773.369,23 €	0,00 €	-100,00%
Bauvorbereitungskosten	0,00 €	3.915,90 €	3915,00%
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>33.582.423,44 €</b>	<b>33.381.777,13 €</b>	<b>-0,60%</b>
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen	130.601,37 €	165.334,89 €	26,60%
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>130.601,37 €</b>	<b>165.334,89 €</b>	<b>26,60%</b>
<b>Summe Anlagenvermögen</b>	<b>33.716.381,32 €</b>	<b>33.550.029,53 €</b>	<b>-0,49%</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	938.998,36 €	1.002.964,31 €	6,81%
Andere Vorräte	10.991,80 €	9.302,13 €	-15,37%
<b>Summe Vorräte</b>	<b>949.990,16 €</b>	<b>1.012.266,44 €</b>	<b>6,56%</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	36.183,90 €	37.300,68 €	3,09%
Sonstige Vermögensgegenstände	165.419,35 €	156.224,59 €	-5,56%
<b>Summe Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>201.603,25 €</b>	<b>193.525,27 €</b>	<b>-4,01%</b>
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	856.659,18 €	959.128,13 €	11,96%
<b>Summe Flüssige Mittel</b>	<b>856.659,18 €</b>	<b>959.128,13 €</b>	<b>11,96%</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.420,20 €	456,16 €	-67,88%
<b>Bilanzsumme</b>	<b>35.726.054,11 €</b>	<b>35.715.405,53 €</b>	<b>-0,03%</b>

Passiva	31.12.2018 EUR	31.12.2019 EUR	Veränderungen in %
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Eigenkapital	587.474,37 €	587.474,37 €	0,00%
Gewinnrücklagen Gesellschafts- vertragliche Rücklage	538.732,79 €	538.732,79 €	0,00%
Bauerneuerungs- rücklage	4.130.000,00 €	4.180.000,00 €	1,21%
Andere Gewinnrücklagen	4.445.000,00 €	4.445.000,00 €	0,00%
Gewinnvortrag	16.502,28 €	32.612,79 €	97,63%
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	236.110,51 €	70.769,94 €	-70,03%
Einstellung in die Bauerneuerungs- rücklage	-220.000,00 €	-50.000,00 €	-77,27%
Entnahme aus der Bauerneuerungs- rücklage	0,00 €	0,00 €	0,00%
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>9.733.819,95 €</b>	<b>9.804.589,89 €</b>	<b>0,73%</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen	229.410,34 €	229.030,84 €	-0,17%
<b>Summe Rückstellungen</b>	<b>229.410,34 €</b>	<b>229.030,84 €</b>	<b>-0,17%</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.614.170,81 €	20.460.871,04 €	-0,74%
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditnehmern	3.586.254,61 €	3.529.764,02 €	-1,58%
Erhaltene Anzahlungen	1.148.796,15 €	1.158.767,95 €	0,87%
Verbindlichkeiten aus Vermietung	36.516,79 €	35.281,38 €	-3,38%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	330.723,60 €	428.536,88 €	29,58%
Sonstige Verbindlichkeiten	42.052,39 €	64.254,06 €	52,80%
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>25.758.514,35 €</b>	<b>25.677.475,33 €</b>	<b>-0,31%</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenz- ungsposten	4.309,47 €	4.309,47 €	0,00%
<b>Bilanzsumme</b>	<b>35.726.054,11 €</b>	<b>35.715.405,53 €</b>	<b>-0,03%</b>

<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>31.12.2018 EUR</b>	<b>31.12.2019 EUR</b>	<b>Veränderungen in %</b>
aus der Hausbewirtschaftung	3.710.886,78 €	3.855.208,48 €	3,89%
aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00 €	0,00 €	0,00%
aus Betreuungstätigkeit	4.920,00 €	4.920,00 €	0,00%
aus anderen Lieferungen und Leistungen	35,00 €	36,09 €	3,11%
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	21.745,67 €	63.965,95 €	194,15%
Sonstige betriebliche Erlöse	65.298,51 €	76.733,51 €	17,51%
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-1.716.095,18 €	-1.996.303,05 €	16,33%
<b>Rohergebnis</b>	<b>2.086.790,78 €</b>	<b>2.004.560,98 €</b>	<b>-3,94%</b>
Löhne und Gehälter	-407.541,52 €	-419.188,35 €	2,86%
Soziale Abgaben Altersversorgung	-121.291,83 €	-125.916,41 €	3,81%
Abschreibungen auf imm. Vermögen u. Sachanlagen	-686.495,11 €	-699.016,70 €	1,82%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-183.592,57 €	-236.357,60 €	28,74%
Sonstige Zinserträge	992,49 €	332,23 €	-66,53%
Zinsen und ähnl. Aufwendungen	-356.304,10 €	-356.000,59 €	-0,09%
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>332.558,14 €</b>	<b>168.413,56 €</b>	<b>-49,36%</b>
Sonstige Steuern	-96.447,63 €	-97.643,62 €	1,24%
<b>Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</b>	<b>236.110,51 €</b>	<b>70.769,94 €</b>	<b>-70,03%</b>
Gewinnvortrag	16.502,28 €	32.612,79 €	<b>97,63%</b>
Einstellung in die Bauerneuerungs- rücklage	-220.000,00 €	-50.000,00 €	<b>-77,27%</b>
Entnahme aus der Bauerneuerungs- rücklage	0,00 €	0,00 €	0,00%
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>32.612,79 €</b>	<b>53.382,73 €</b>	<b>63,69%</b>

## **Geschäftsverlauf**

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

Diesem Zweck kam die Friedberger Wohnungsbaugesellschaft auch im Jahr 2019 nach. Der von der Gesellschaft verwaltete eigene Wohnungsbestand umfasste am 31.12.2019 insgesamt 630 Wohnungen, 147 Garagen/Einstellplätze sowie 7 sonstige Einheiten mit insgesamt 40.459 qm Wohn-/Nutzfläche. 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 2019 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:

Im Frühjahr 2019 wurde das Objekt in der Usavorstadt mit insgesamt 12 Wohnungen fertiggestellt und an die Mieter übergeben. Weitere Neubaumaßnahmen werden derzeit nicht durchgeführt.

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 meistens wegen dieser Renovierungsarbeiten. Insgesamt sind 2019 Erlösschmälerungen in Höhe von 60.727,69 € des Mietensolls eingetreten.

Wohnungswechsel innerhalb des Wohnbesitzes der Gesellschaft haben 2019 in 47 Fällen stattgefunden. Ende 2019 waren 463 Wohnungsbewerber registriert.

Die Gesellschaft erzielte im Jahre 2019 einen Umsatz in Höhe von 3.860.164,57 €. Dieser hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 144.322,79 € erhöht. Diese Umsatzer-

höhung liegt in Wesentlichen daran, dass im Jahr 2019 neben einigen Mieterhöhungen die im Frühjahr 2019 fertiggestellten 12 Wohnungen in der Usavorstadt erstmalig Mieteingänge verzeichneten.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rd. 27,67 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 25,61 €/m<sup>2</sup>).

Das Haupttätigkeitsgebiet der Gesellschaft ist die Vermietung und Verwaltung des eigenen Grundbesitzes. Zum Stichtag 31.12.2019 waren von den insgesamt 630 Wohnungen 298 Wohnungen, also etwa 47 % des Bestandes öffentlich gefördert und unterliegen somit einer Preisbindung.

Ein 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.

Das Gesellschaftskapital blieb im Berichtsjahr unverändert.

Der Prüfungsbericht des Verbandes Südwestdeutscher Wohnungsunternehmen e. V. wird nachgereicht.

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