

## Beteiligungsbericht der Stadt Friedberg (Hessen)

Magistrat der Stadt Friedberg (Hessen)



**Herausgeber:**

Magistrat der Stadt Friedberg (Hessen)

Mainzer-Tor-Anlage 6

61169 Friedberg (Hessen)

Telefon: (06031) 88-1

Telefax: (06031) 91276

E-Mail: [stadt@friedberg-hessen.de](mailto:stadt@friedberg-hessen.de)

Homepage: [www.friedberg-hessen.de](http://www.friedberg-hessen.de)

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Maßgebliche Beteiligungen über 20%</b>	<b>1</b>
<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	<b>2</b>
<b>Beteiligungen der Stadt Friedberg (Hessen) im Überblick</b>	<b>4</b>
<b>Übersicht über die Rechts- und Organisationsformen</b>	<b>4</b>
<b>Friedberger Wohnungsbaugesellschaft mbH</b>	<b>5</b>
<b>Allgemeine Unternehmensdaten</b>	<b>5</b>
<b>Handelsregister</b>	<b>5</b>
<b>Gründungsjahr</b>	<b>5</b>
<b>Rechtsform</b>	<b>5</b>
<b>Gesellschafter</b>	<b>5</b>
<b>Stammkapital</b>	<b>5</b>
<b>Beteiligungen der Gesellschaft</b>	<b>5</b>
<b>Gegenstand/Zweck des Unternehmens</b>	<b>5</b>
<b>Beschäftigungszahlen</b>	<b>6</b>
<b>Organe und Gesellschaft</b>	<b>6</b>
<b>Abbildung der Bilanz</b>	<b>7</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>9</b>
<b>Geschäftsverlauf</b>	<b>10</b>
<b>Usa-Wellenbad Bad Nauheim-Friedberg (Hessen) GmbH</b>	<b>12</b>
<b>Allgemeine Unternehmensdaten</b>	<b>12</b>
<b>Handelsregister</b>	<b>12</b>
<b>Gründungsjahr</b>	<b>12</b>
<b>Rechtsform</b>	<b>12</b>
<b>Gesellschafter</b>	<b>12</b>
<b>Stammkapital</b>	<b>12</b>
<b>Beteiligungen der Gesellschaft</b>	<b>13</b>
<b>Gegenstand/Zweck des Unternehmens</b>	<b>13</b>
<b>Beschäftigungszahlen</b>	<b>13</b>
<b>Organe und Gesellschaft</b>	<b>13</b>

<b>Abbildung der Bilanz</b>	<b>15</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>17</b>
<b>Geschäftsverlauf</b>	<b>18</b>
<b>Nachrichtliche Mitgliedschaften der Stadt Friedberg (Hessen)</b>	<b>19</b>

## Maßgebliche Beteiligungen

Beteiligungen über 20%  
(gemäß § 123a HGO)

## 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 können.

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 Umgang 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 Betätigungen, 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 Berichts in geeigneter Form zu unterrichten. Die Einwohner sind berechtigt, den Beteiligungsbericht einzusehen.

# Beteiligungsbericht für das Wirtschaftsjahr 2024

Der Beteiligungsbericht soll mindestens Angaben erhalten 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 Kapitalzuführung und –entnahmen durch die Stadt Friedberg 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 Unternehmensreform 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 Stammteile 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.

# Beteiligungsbericht für das Wirtschaftsjahr 2024

## 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 Wohnungsbaugesellschaft mbH	600.000,00€	100,00	600.000,00
Usa-Wellenbad Bad Nauheim-Friedberg (Hessen) GmbH	50.000,00€	50,00	25.000,00

## Übersicht über die Rechts- und Organisationsformen



# Beteiligungsbericht für das Wirtschaftsjahr 2024



## Friedberger Wohnungsbaugesellschaft mbH



### **Allgemeine Unternehmensdaten**

Friedberger Wohnungsbaugesellschaft mbH  
Kaiserstr. 164, 61169 Friedberg (Hessen)  
Telefon: 06031/7372-0  
Telefax: 06031/7372-20  
E-Mail: [kontakt@fbw-gmbh.de](mailto:kontakt@fbw-gmbh.de)  
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**

600.000,00 EUR

### **Beteiligungen der Gesellschaft**

keine

### **Gegenstand/Zweck des Unternehmens**

Gemäß § 2 des Gesellschaftsvertrages ist der Zweck der Friedberger Wohnungsbaugesellschaft mbH vorrangig eine sichere und soziale verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung. Die Gesellschaft erreicht, 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 Gemeinschaftslagen und

# Beteiligungsbericht für das Wirtschaftsjahr 2024

Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassung 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.

## **Beschäftigungszahlen**

Im Jahresdurchschnitt wurden im Berichtsjahr 2024 7 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Vollzeit und 10 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt.

## **Organe und Gesellschaft**

### Geschäftsführer:

Sebastian Koch (seit 17.04.2023)

### Aufsichtsrat:

Bürgermeister Kjetil Dahlhaus (Vorsitzender, ab 08.01.2024)

Bürgermeister Dirk Antkowiak (Vorsitzender, bis 07.01.2024)

Stadtverordneter Dr. Jochen Meier (stellv. Vorsitzender)

Stadtverordnete Claudia Eisenhardt

Stadtverordnete Anja El Fechtali

Stadtverordneter Markus Fenske

Stadtverordneter Ulrich Hausner

Stadtverordneter Matthias Kölsch

Stadtverordneter Patrick Stoll

Stadtverordneter Florian Uebelacker

# Beteiligungsbericht für das Wirtschaftsjahr 2024

## Abbildung der Bilanz Aktiva

Friedberger  
Wohnungsbaugesellschaft mbH

Bilanz zum 31.12.2024

<b><u>AKTIVA</u></b>	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		2,00	24,51
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	29.678.364,79		30.315.949,79
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	420.043,34		437.901,34
3. Grundstücke ohne Bauten	79.716,86		0,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	55.147,53		65.150,57
5. Bauvorbereitungskosten	5.200,30	30.238.472,82	0,00
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Andere Finanzanlagen		330.660,45	307.998,12
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	1.376.755,36		1.280.072,06
2. Andere Vorräte	2.416,29	1.379.171,65	835,04
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	50.620,43		41.260,06
2. Sonstige Vermögensgegenstände	203.578,32	254.198,75	469.286,09
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.633.697,67		710.676,79
2. Bausparguthaben	800.140,88	3.433.838,55	800.081,97
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
I. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>1.715,65</u>	<u>22.257,10</u>
		35.638.059,87	34.451.493,44

# Beteiligungsbericht für das Wirtschaftsjahr 2024

## Passiva

Friedberger  
Wohnungsbaugesellschaft mbH

Bilanz zum 31.12.2024

<b><u>PASSIVA</u></b>	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		600.000,00	600.000,00
II. Kapitalrücklage		200.000,00	0,00
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	538.732,79		538.732,79
2. Bauerneuerungsrücklage	5.830.000,00		5.580.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	<u>4.445.000,00</u>	10.813.732,79	4.445.000,00
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	44.182,57		23.199,87
2. Jahresüberschuss	261.616,92		320.982,70
3. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	<u>250.000,00</u>	<u>55.799,49</u>	<u>300.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt		11.669.532,28	11.207.915,36
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Sonstige Rückstellungen	<u>593.913,70</u>	593.913,70	298.931,19
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.551.730,75		17.983.905,17
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.898.660,74		2.942.749,26
3. Erhaltene Anzahlungen	1.248.487,07		1.249.102,24
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	59.017,94		40.906,05
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	357.343,77		408.067,78
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>16.839,37</u>	23.132.079,64	49.663,94
davon aus Steuern: € 0,00 (i. V. € 2.380,17)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (i.V. € 0,00)			
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<u>242.534,25</u>	<u>270.252,45</u>
		35.638.059,87	34.451.493,44

# Beteiligungsbericht für das Wirtschaftsjahr 2024

## Gewinn- und Verlustrechnung

Friedberger  
Wohnungsbaugesellschaft mbH

Bilanz zum 31.12.2024

### Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

	€	€	€
1. Umsatzerlöse			2023
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	4.359.406,01		4.060.257,65
b) aus Betreuungstätigkeit	23.182,14		23.939,19
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	30.371,68	4.412.959,83	27.734,60
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		142.445,08	200.263,91
3. Sonstige betriebliche Erträge		134.550,04	80.790,51
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		<u>2.290.003,93</u>	<u>1.985.670,20</u>
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>2.399.951,02</b>	<b>2.407.315,66</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	603.690,29		580.553,81
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>177.606,44</u>	781.296,73	172.754,31
davon für Altersversorgung € 40.369,85 (i.V. € 44.462,19)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		698.290,31	733.645,29
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		280.793,32	231.911,57
9. Sonstige Zinserträge		9.493,79	3.581,69
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		268.731,06	253.808,90
11. Steuern vom Einkommen u. vom Ertrag		<u>2.151,30</u>	<u>0,00</u>
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>378.182,09</b>	<b>438.223,47</b>
13. Sonstige Steuern		<u>116.565,17</u>	<u>117.240,77</u>
<b>14. Jahresüberschuss</b>		<b>261.616,92</b>	<b>320.982,70</b>
15. Gewinnvortrag		44.182,57	23.199,87
16. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		<u>250.000,00</u>	<u>300.000,00</u>
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>55.799,49</b>	<b>44.182,57</b>

## Geschäftsverlauf

Die Friedberger Wohnungsbaugesellschaft mbH mit Sitz in 61169 Friedberg verfügt zum 31.12.2024 über 630 eigene Wohnungen, 7 Gewerbeflächen und 468 Stellplätze bzw. Garagen – und verwaltet weitere 14 Wohnungen und 16 Stellplätze im Stadtgebiet Friedberg.

Im Jahr 2024 kamen keine weiteren Wohnungen dazu. Unsere Wohnungen sollen vorrangig an breite Schichten der Bevölkerung vermietet werden, um eine sichere und soziale Wohnungsversorgung sicher zu stellen. Die Mieten wurden 2024 vor allem bei Neuvermietungen sowie in einzelnen Fällen im gesetzlich vorgegebenen Rahmen erhöht. Auf die Mietanpassungen wird zukünftig ein höherer Fokus gelegt um die Einnahmenseite zu stärken. Die Mieten im Jahr 2024 betragen durchschnittlich 6,38 €/m<sup>2</sup> (i.V. 6,14 €/m<sup>2</sup>). Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote hat sich mit 5,71 % im Vergleich zum Vorjahr (3,97 %) erhöht. Im Jahr 2024 war die Quote an Wohnungen, die eine Vollsanierung erforderten, deutlich höher im Vergleich zum Vorjahr.

Einen Sondereffekt durch Verkäufe gab es im Berichtsjahr nicht.

Grundsätzlich möchte die Friedberger Wohnungsbaugesellschaft seinen Eigenbestand an Wohnungen erhöhen. Eine entsprechende Strategie wurde in den vergangenen Monaten definiert. Mit dem Ankauf eines Baugrundstückes in der Lindenstraße (Friedberg Kernstadt) wurden die Weichen für ein zukünftiges Neubauprojekt gestellt.

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

### **Lokaler Wohnungsmarkt:**

Die Angebots- und Nachfragesituation (Mietwohnungen) in Friedberg, wo unsere Gesellschaft ausschließlich tätig ist, war auch im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder durch einen Nachfrageüberhang vor allem nach günstigen Wohnungen gekennzeichnet. Hohe Nachfrage besteht an zwei und drei Zimmerwohnungen, auch Seniorenwohnungen und barrierefreie Wohnungen werden vermehrt angefragt.

## **Kapitalmarkt:**

Seit Anfang 2021 war ein stetiger Anstieg der Kapitalmarktzinsen zu verzeichnen – besonders ausgeprägt in 2022 und 2023. Ab Herbst 2024 stabilisierte sich dieses Niveau allerdings. Aktuell liegen die Sollzinsen für standardisierte Baufinanzierungen meist zwischen etwa 3,3 % und 4,1 %, je nach Anbieter, Laufzeit und Beleihung. Der gesetzliche Basiszinssatz beträgt seit dem 1. Juli 2024 3,37 %.

Aus heutiger Sicht ist weniger von einem klaren Trendwechsel zu hohen Zinsen auszugehen, sondern vielmehr von einem Seitwärtstrend auf moderatem Niveau. Dennoch ist bei künftigen Investitionen weiterhin Vorsicht geboten – höhere Finanzierungskosten wirken sich direkt auf Mietpreise aus. Bei Neubauten sind Mietsteigerungen wahrscheinlich, bei Kostenmieten in Bestandsbauten ebenfalls möglich.

Tatsächliche Zinssituation heute: Sollzinsen im Bereich von rund 3,3 % bis etwa 4,1 %.

Der Fokus soll weiterhin auf der Errichtung von bezahlbarem Wohnraum liegen, wobei auch der Ankauf von Bestandsgebäuden in Betracht kommt.

# Beteiligungsbericht für das Wirtschaftsjahr 2024



## Usa-Wellenbad Bad Nauheim-Friedberg (Hessen) GmbH

### Allgemeine Unternehmensdaten

Usa-Wellenbad Bad Nauheim-Friedberg (Hessen) GmbH

In der Au 2, 61231 Bad Nauheim

Telefon: 06032/9193-0

E-Mail: [info@usa-wellenbad.de](mailto:info@usa-wellenbad.de)

Internet: [www.usa-wellenbad.de](http://www.usa-wellenbad.de)



### Handelsregister

Amtsgericht Friedberg, HRB 10160

### Gründungsjahr

2023

### Rechtsform

GmbH (Gesellschaft mit beschränkter Haftung)

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine kleine Kapitalgesellschaft gemäß § 267 HGB, die jedoch aufgrund der Regelung im Gesellschaftsvertrag § 17 ihren Abschluss nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften aufstellen und prüfen lassen muss.

### Gesellschafter

Stadt Friedberg (Hessen) und Stadt Bad Nauheim

### Stammkapital

50.000 EUR

## **Beteiligungen der Gesellschaft**

keine.

## **Gegenstand/Zweck des Unternehmens**

Die Gesellschaft betreibt und unterhält das Usa-Wellenbad, ein kombiniertes Hal-len- und Frei-schwimmbad. Hierdurch soll im Interesse der Allgemeinheit an Gesundheitsförderung, Prävention, Rehabilitation und Erholung eine leistungsfähige, flächendeckende Bäder-, Sport-, Freizeit- und Naherholungsinfrastruktur sichergestellt und damit ein bedarfsgerechtes, bezahlbares Sport-, Freizeit- und Erholungsangebot für die Bevölkerung Bad Nauheims und Friedbergs gewährleistet werden. Die diskriminierungsfreie, kontinuierliche und kostengünstige Bereitstellung von Flächen und sonstigen sachlichen wie personellen Mitteln zur Durchführung eines unter städtischer Kontrolle stehenden Bäderbetriebs dient dabei insbesondere den Bereichen Freizeit-, Schul- und Vereinssport, Gesundheit, Fitness und Erholung der Bürger und damit nicht zuletzt einem funktionierenden Gemeinwesen. Durch die sozialvertraglich ausgestalteten, vergünstigten Konditionen sowie die Bereitstellung von Beckenzeiten für das Schul- und Vereinsschwimmen und die Freiwillige Feuerwehr sollen die innerörtlichen Aktivitäten gestärkt werden. Darüber hinaus trägt der Betrieb des Usa-Wellenbads zur Förderung des touristischen Angebots bei, wodurch die Attraktivität der Städte Bad Nauheim und Friedberg (Hessen) insgesamt gesteigert wird. Dies führt zu einer Belebung der Wirtschaft wie auch der sonstigen Lebens-, Arbeits- und Wohnbedingungen in den Städten und kommt damit gleichzeitig dem sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Wohl der Einwohner Bad Nauheims und Friedbergs zugute. Die Sicherstellung einer leistungsfähigen, flächendeckenden Bäder-, Sport- Freizeit-, Naherholungs- und Tourismusinfrastruktur kann von privaten Anbietern nicht oder nicht dauerhaft zu sozial adäquaten Bedingungen gewährleistet werden.

## **Beschäftigungszahlen**

Bei der Gesellschaft sind 15 Mitarbeiter beschäftigt, sowie 1 Geschäftsführer (bis zum 25.08.2024 waren es 2 Geschäftsführer).

## **Organe und Gesellschaft**

### Geschäftsführer:

- Sascha Rieck, Wölfersheim
- Frank Herr, Ober-Mörlen (freigestellt durch den Beschluss des Aufsichtsrates vom 26.08.2024 bis zum 31.12.2024)

# Beteiligungsbericht für das Wirtschaftsjahr 2024



## Aufsichtsrat:

Peter Krank, Erster Stadtrat Bad Nauheim, Vorsitzender des Aufsichtsrates

Marion Götz, Erste Stadträtin Friedberg, Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates

Kjetil Dahlhaus, Bürgermeister (ab 17.09.2024) am 11.12.2024 zum stellvertretenden Vorsitzenden gewählt

Bernd Baier, Rentner

Constanze Dahler-Perera, Diplom Betriebswirtin (FH)

Alexander Fenske, Rechtsanwalt

Simone Hahn-Wiltschek, Mediengestalterin

Alfons Janke, Dipl.-Verwaltungswirt in Pension

Manfred Jordis, Oberstudienrat

Sven Klausnitzer, Dipl.-Ingenieur

Dr. Reinhold Merbs, Amtsarzt

Sascha Pfeiffer, Kälteanlagenbaumeister

Sebastian Schmitt, Geschäftsführer

(ab 25.07.2023)

Sinan Sert, Diplom-Ökonom

Bernd Wagner, Dipl.-Ingenieur

# Beteiligungsbericht für das Wirtschaftsjahr 2024

## Abbildung der Bilanz

Die Gesellschaft wurde durch Umwandlungsbeschluss zum 1. Januar 2023 begründet. Dementsprechend liegen Vorjahreszahlen für die Gewinn- und Verlustrechnung nicht vor. In der Bilanz werden statt Vorjahreszahlen die Zahlen der Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2023 wiedergegeben.

## Aktiva

AKTIVA	EUR	EUR	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
1. Konzessionen, Lizenzen und ähnliche Rechte und Werte	3,00			4,00
		3,00		4,00
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	719.669,21			752.809,21
2. Technische Anlagen und Maschinen	438.759,00			554.967,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	34.648,00			29.948,00
	<u>1.193.076,21</u>			<u>1.337.724,21</u>
			1.193.079,21	1.337.728,21
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Vorräte</b>				
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	22.113,95			36.747,32
2. Fertige Erzeugnisse und Waren	7.840,38			5.409,04
		29.954,33		42.156,36
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	74.743,79			277.494,05
2. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00			55.000,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	165.450,63			95.892,53
		240.194,42		428.386,58
<b>III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</b>	<u>1.391.990,12</u>			<u>1.873.400,44</u>
			1.662.138,87	2.343.943,38

# Beteiligungsbericht für das Wirtschaftsjahr 2024

## Passiva

P A S S I V A	EUR	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	50.000,00		50.000,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>	1.971.650,55		1.951.721,18
<b>III. Jahresfehlbetrag</b>	<u>-1.405.452,40</u>		<u>-1.028.844,63</u>
		616.198,15	972.876,55
<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse</b>		287.139,82	336.039,82
<b>C. Rückstellungen</b>			
1. Sonstige Rückstellungen	<u>749.952,00</u>		<u>591.292,00</u>
		749.952,00	591.292,00
<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	849.827,62		1.041.690,58
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	73.193,30		82.553,11
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	227.238,96		153.130,16
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00		461.042,72
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>9.351,41</u>		<u>43.046,65</u>
		1.159.611,29	1.781.463,22
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		42.316,82	0,00

# Beteiligungsbericht für das Wirtschaftsjahr 2024

## Gewinn- und Verlustrechnung

**Usa-Wellenbad Bad Nauheim-Friedberg (Hessen) GmbH  
Bad Nauheim  
Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024**

Anlage 2

	2024 EUR	2023 EUR
1. Umsatzerlöse	1.569.035,61	1.561.048,25
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	-9.546,03	12.130,72
3. Sonstige betriebliche Erträge	199.486,18	405.585,31
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-900.867,44	-631.676,38
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1.010.870,47	-1.152.217,38
	-1.911.737,91	-1.783.893,76
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-740.426,78	-682.496,70
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: EUR 54.302,50 (Vorjahr: EUR 47.718,51)	-202.864,22	-174.002,96
	-943.291,00	-856.499,66
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-161.066,87	-189.885,00
	-161.066,87	-189.885,00
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-171.594,28	-183.035,93
	-1.428.714,30	-1.034.550,07
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	37.729,05	21.950,59
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-11.823,83	-13.601,83
	25.905,22	8.348,76
10. Ergebnis nach Steuern	-1.402.809,08	-1.026.201,31
11. Sonstige Steuern	-2.643,32	-2.643,32
12. Jahresfehlbetrag	-1.405.452,40	-1.028.844,63

# Beteiligungsbericht für das Wirtschaftsjahr 2024

## Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf 2024 ist differenziert zu betrachten. Das Usa-Wellenbad besteht nunmehr seit über 40 Jahren. Eine Untersuchung der Badinfrastruktur hat ergeben, dass in vielen Bereichen Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen notwendig sind. Diese Ergebnisse decken sich mit der Erfahrung der Geschäftsführung, dass für viele anstehende Reparaturmaßnahmen an der alten Technik nur sehr schwer noch Fachfirmen gewonnen werden können. Die prognostizierte Summe des festgestellten Maßnahmenpakets führt zwangsläufig in strategische Überlegungen zum künftigen Weiterbetrieb. Gesellschafter, Aufsichtsrat und Geschäftsführung stimmen weiterhin eine Fortführungsstrategie ab, die in 2025 zu einer Grundsatzentscheidung bzw. in konkrete Beschlussfassungen münden soll.

Die eigentliche Entwicklung des Geschäftsverlaufs in 2024 ist als positiv zu bewerten. Im Erlösbereich konnten zusätzliche Einnahmen hauptsächlich beim Schulschwimmen generiert werden, während die Erlöse aus dem BHKW zurückgingen. Beim Aufwand blieben unerwartete größere Reparaturen aus. Aus bilanzrechtlichen Gründen musste jedoch die für 2024 im Wirtschaftsplan in Höhe von TEUR 400 vorgesehene Reparatur an den Brandschutzklappen des Lüftungssystems bereits in 2023 als Rückstellung erfasst werden und die im Wirtschaftsplan 2025 zusätzlich veranschlagten Kosten von TEUR 125 im Jahr 2024. Außerdem wurden noch TEUR 23 Aufwendungen für die Fachbauleitung als Rückstellungen berücksichtigt, sodass das Jahresergebnis mit einem Verlust von TEUR ./ 1.405 um TEUR 324 besser als das geplante Ergebnis ausfiel.

## Nachrichtliche Beteiligungen

Privatrechtliche Beteiligungen

# Beteiligungsbericht für das Wirtschaftsjahr 2024

Holzagentur-Taunus GmbH



Weilstraße 42  
61276 Weilrod

Internet: [www.holzagentur-taunus.de](http://www.holzagentur-taunus.de)  
E-Mail: [info@holzagentur-taunus.de](mailto:info@holzagentur-taunus.de)  
Tel.: 060 83/959 05 53

---

## Stammkapital der Gesellschaft

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 36.000,00 €.

## Einlage der Stadt Friedberg (Hessen)

Die Stadt Friedberg hält Anteile der Gesellschaft mit einer Einlage in Höhe von 1.500 € (4%).

## Gegenstand des Unternehmens

Die Holzagentur Taunus GmbH, Weilrod, wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 08.04.2019 errichtet. Zweck des Unternehmens ist die Mengenbündelung und der Verkauf des Rundholzes seiner Gesellschafter.

## Gesellschaftsvertrag

Die Gesellschaft wurde durch Gesellschaftsvertrag vom 08.04.2019 gegründet.

## Handelsregister

Die Gesellschaft wird beim Handelsregister des Amtsgerichts Königstein im Taunus unter HRB 10193 geführt.

## Geschäftsführung

Herr Marc Humez

## Aufsichtsrat

Gemäß § 9 und § 11 des Gesellschaftsvertrags wurde ein Aufsichtsrat eingerichtet.

## Mitglied seit

2019

# Beteiligungsbericht für das Wirtschaftsjahr 2024

## Nachrichtliche Mitgliedschaften der Stadt Friedberg (Hessen) im Überblick

Kosten- stelle	Sach- kontot	Beteiligung/Mitgliedschaft/Vereinigung	Jahresbeitrag 2024
1.000000	6910000	AGAH	204,52
1.119000	6910000	Bund Deutscher Schiedsmänner	345,00
4.352100	6910000	Deutscher Bibliotheksverband	298,30
1.464704	6910000	DJH Hauptverband e.V.	25,00
9.762100	6910000	EVVC e.V.	1.250,00
5.050000	6910000	Fachverband Hess. Standesbeamte	280,00
3.031000	6910000	Fachverband der Kommunalkassen	80,00
4.300000	6910000	Gesellschaft f. christlich-jüdische Zusammenarbeit	50,00
4.439000	6910000	Hessischer Städtetag	18.222,88
1.020000	6910000	Hessischer Städte- und Gemeindebund	1.809,00
4.352200	6910000	Hessische Vereinigung	35,00
4.352200	6910000	Historische Kommission Hessen	25,56
1.020000	6910000	KAV Hessen e.V.	4.657,40
4.321000	6910000	Keltenwelt am Glauberg	150,00
1.020000	6910000	KGSt	1.602,54
4.300000	6190002	Kultur Region Frankfurt	3.698,16
4.300000	6910000	Kulturinitiative Rhein Main c/o	50,00
6.580000	6910000	Naturschutzfonds Wetterau e.V.	3.113,10
1.464703	6910000	Obst- und Gartenbauverein	10,00
1.464703	6910000	Senckenberg Gesellschaft	30,00
4.451000	6910000	Spielmobile e.V.	153,00

## Beteiligungsbericht für das Wirtschaftsjahr 2024

4.300000	6910004	Tourismus Region Wetterau GmbH	10.000,00
4.352200	6910000	VdA - Verband deutscher Archivarinnen	250,00
4.352200	6910000	Verein für Nassauische	35,00
1.020000	6910000	Verkehrswacht Wetteraukreis	250,00
1.020000	6910000	VHW – Bundesverband für Wohnen	360,00
1.020000	6910000	VHW – Fortbildung	360,00
6.690000	6910001	Wasserverband Nidda	116.821,65

### Nachrichtliche Beteiligungen der Stadt Friedberg (Hessen) in Prozent im Überblick

Nachrichtliche Beteiligung	Stimmrechts- anteil in %	Kapitalanteil in %	Anteile
Abwasserverband Assenheim-Buchenbrücken	50,0	0,0	
Bauverein „Eigener Herd ist Goldes wert“ eG Friedberg			16 Anteile a 310,00 €
Ekomp21 – KGRZ Hessen	0,151	0,0	
Hessischer Städtetag	0,993	0,0	
Hessischer Städte- und Gemeindebund	0,25	0,0	
Kulturregion Frankfurt RheinMain gGmbH	0,843	0,843	
MIEG Mittelhessische Energiegenossenschaft eG	0,002	0,33	
Regionalverband FrankfurtRheinMain	1,02	0,0	
TourismusRegion Wetterau GmbH	9,09	9,09	
Volksbank Mittelhessen			10 Anteile a 25,56 €
Wasserverband Nidda	5,55	7,01	