



Beteiligungsbericht der Gemeinde Niestetal

2015



Niestetaler Bau- und Verwaltungsges.mBH

1. Grundsätzliche Informationen

1.1 Kommunalrechtliche Voraussetzungen einer Beteiligung

Artikel 28 Abs. 2 Grundgesetz garantiert Gemeinden und Gemeindeverbänden das Recht, im Rahmen der Gesetze alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft in eigener Verantwortung, also durch Selbstverwaltung zu regeln (sog. Territorialprinzip). Diese verfassungsmäßig normierte Selbstverwaltungsgarantie räumt den Kommunen neben der Personalhoheit, Finanz- und Vermögenshoheit insbesondere auch die Organisationshoheit ein, d. h. das Recht zu entscheiden, auf welche Art und Weise die Erfüllung der Aufgaben zu geschehen hat.

Mit dem Gesetz zur Änderung der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) und anderer Gesetze besteht nach § 123a HGO die Verpflichtung der Kommune, zur Information der Gemeindevertretung und der Öffentlichkeit, jährlich einen Bericht über ihre Beteiligungen an Unternehmen in einer Rechtsform des Privatrechts zu erstellen. In dem Bericht sind alle Unternehmen aufzuführen, bei denen die Kommune mindestens über den fünften Teil der Anteile verfügt.

1.2 Beteiligungsbegriff

Beteiligungen sind nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften über die Handelsbücher definiert als „Anteile an anderen Unternehmen, die bestimmt sind, dem eigenen Geschäftsbetrieb durch Herstellung einer dauerhaften Verbindung zu jenem Unternehmen zu dienen. Dabei ist es unerheblich, ob die Anteile in Wertpapieren verbrieft sind oder nicht“. Als Beteiligung gelten nach § 271 Abs. 1 Handelsgesetzbuch (HGB) im Zweifel Anteile an einer Kapitalgesellschaft, deren Nennbeträge insgesamt den fünften Teil des Nennkapitals dieser Gesellschaft überschreiten. Ob Anteile an einem Unternehmen eine Beteiligung darstellen, ist grundsätzlich unabhängig von der Rechtsform des Unternehmens. Eine Ausnahme stellt lediglich die eingetragene Genossenschaft dar. Die Mitgliedschaft in einer solchen ist nach § 271 Abs. 1 HGB keine Beteiligung im Sinne der Vorschriften der Handelsbücher.

Ein etwas umfassenderer Beteiligungsbegriff liegt offensichtlich den Vorschriften des Gemeindegewirtschaftsrechts zugrunde. So lässt sich aus der Zuordnung der Vorschrift des § 122 Abs. 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) zu den Vorschriften über die „Beteiligung an Gesellschaften“ schließen, dass der Gesetzgeber auch die Mitgliedschaft an einer eingetragenen Genossenschaft als Beteiligung verstanden hat. In § 126 HGO ist zudem geregelt, dass bestimmte Vorschriften über die Beteiligung an Gesellschaften auch für die „Beteiligung an einer anderen privatrechtlichen Vereinigung“ gelten. Dies kann z. B. ein eingetragener Verein sein. Insofern setzt die Verwendung des Begriffs „Beteiligung“ offenbar nicht voraus, dass es sich bei dem Beteiligungsobjekt um ein Unternehmen i. S. des § 271 Abs. 1 HGB oder des § 121 HGO handelt.

2. Beteiligungen an Unternehmen in einer Rechtsform des privaten Rechts, bei denen die Gemeinde Niestetal mindestens über den fünften Teil der Anteile verfügt:

NBV-Niestetaler Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH
Heiligenröder Str. 70
34266 Niestetal



Unternehmenszweck

Gegenstand des Unternehmens ist die Schaffung und Bereitstellung sowie Verwaltung von Wohnraum und Räumen der allgemeinen Daseinsfürsorge in Niestetal.

Organe des Unternehmens

Geschäftsführung:
Janina Nowak
Peter Lieder

Gesamtbezüge der Geschäftsführung: 0,00 EUR

Gesellschafterversammlung:
Herr Andreas Siebert (Bürgermeister)
Herr Werner Nicolaus (Erster Beigeordneter)
Herr Rainer Althans
Herr Klaus Fischer
Herr Wilhelm Schmidt
Frau Silvia Nolte
Herr Reinhard Roth
Herr Bernhard Steinbach
Herr Wolfgang Umbach
Frau Brunhilde Wischmann

Gesamtbezüge der Gesellschafterversammlung: 0,00 EUR

Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks durch das Unternehmen

Die Schaffung von Service-Wohnungen als Eigentumswohnungen wird häufig vom privaten Sektor betrieben. Die Vermietung von betreutem Wohnraum zu sozialverträglichen Konditionen ist für diese Investorengruppe in der Regel nicht attraktiv. Da wir gerade die Bereitstellung von Service-Mietwohnungen auch für wirtschaftlich schwächere Einwohner unserer Gemeinde als äußerst wichtig erachten, sehen wir den öffentlichen Zweck des Unternehmens nach wie vor als gegeben an. Die in diesem Bereich des Wohnungsmarktes vorhandene, hohe Nachfrage zeigt sich auch in der nahezu vollständigen Vermietung der Liegenschaften.

Rechtliche und wirtschaftliche Daten

Rechtsform: GmbH
Gründungsjahr: 2000
Stammkapital: 25.000,00 EUR
Alleingesellschafterin: Gemeinde Niestetal, Heiligenröder Str. 70, 34266 Niestetal
Beteiligungen: keine

BILANZ (Auszug)	2015 EUR	2014 EUR
Aktiva:		
Anlagevermögen:	2.605.819,11	2.670.149,11
Umlaufvermögen:	440.487,99	360.494,99
Rechnungsabgrenzungsposten:	567,87	55,12
Passiva:		
Eigenkapital:	2.789.963,20	2.763.403,82
Rückstellungen:	10.042,00	8.984,15
Verbindlichkeiten:	246.869,77	257.317,63
Rechnungsabgrenzungsposten:	0,00	993,62
Bilanzsumme:	3.046.874,97	3.030.699,22

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (Auszug)	2015 EUR	2014 EUR
Umsatzerlöse:	208.085,51	216.973,31
Abschreibungen:	-64.655,00	-68.439,09
Zinsen und ähnliche Aufwendungen:	-3.196,23	-3.359,77
übrige Aufwendungen und Erträge:	-113.674,90	-109.052,70
Jahresüberschuss / -fehlbetrag (-):	26.559,38	36.121,75

Lagebericht (Auszug)

Grundlagen des Unternehmens

Die NBV hat in Niestetal im Rahmen des Projektes "Service-Wohnen in Niestetal" insgesamt 33 Wohneinheiten erstellt:

- Objekt mit 21 Wohneinheiten in Niestetal-Sandershausen, Egon-Höhmann-Straße (Baujahr 2002)
- Objekt mit 12 Wohneinheiten in Niestetal-Heiligenrode, Cornelius-Gellert-Straße (Baujahr 2003)

Der Erstbezug für das Bauvorhaben in Sanderhausen erfolgte zum 01.09.2002 und für das Objekt in Heiligenrode zum 01.06.2003.

Geschäftsverlauf

Aufgrund mehrerer Mieterwechsel standen im Geschäftsjahr 2015 folgende Wohnung leer:

Niestetal-Heiligenrode, Cornelius-Gellert-Str. 15
Wohnung Nr. 6: 01.01.2015 bis 31.03.2015

Niestetal-Sandershausen, Egon-Höhmann-Str. 10
Wohnung Nr. 1: 01.07.2015 bis 31.10.2015
Wohnung Nr. 11: 01.04.2015 bis 30.04.2015
Wohnung Nr. 17: 01.02.2015 bis 31.03.2015
Wohnung Nr. 19: 01.11.2015 bis 31.12.2015

Alle anderen Wohnungen waren vom 01.01.2015 bis 31.12.2015 vermietet.

Ertragslage

Bei den Umsatzerlösen ist im Geschäftsjahr ein Rückgang um TEUR 9 auf TEUR 208 zu verzeichnen. Dieser resultiert maßgeblich aus den Leerstandskosten und der Betreuungstätigkeit:

Kaltmieten	2015 TEUR	2014 TEUR
Heiligenrode	62	63
Sandershausen	102	105
Betriebskosten		
Heiligenrode	15	16
Sandershausen	22	24
Service	7	9
Gesamt	<u>208</u>	<u>217</u>

Aufgrund der vorgenannten Wohnungsleerstände wurde im Geschäftsjahr bei den Umsatzerlösen TEUR 5 weniger Mieterträge (Kaltmiete) erzielt. Bei Vollvermietung aller Wohnungen ergäben sich somit Mieterträge (Kaltmiete) in Höhe von TEUR 169 p. a.

Im Wesentlichen fallen Aufwendungen für den Einkauf von Energie und Instandhaltungen der Bauten an.

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 1 auf TEUR 28 ist hauptsächlich auf niedrigere Reparatur- und Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen.

Der Zinsaufwand ist gleichgeblieben auf TEUR 3. Grund ist die planmäßige Tilgung der Darlehen und die Verlängerung der Darlehensverträge mit der Gemeinde Niestetal sowie der Kasseler Sparkasse zu verbesserten Konditionen im Mai 2013. Beide Darlehensverträge wurden mit einem Zinssatz von 1,29 % p. a. für weitere 5 Jahre festgeschrieben.

Finanzlage

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt mit TEUR 2.790 rd. 92% der Bilanzsumme (Vorjahr TEUR 2.763 rd. 91%).

Im Geschäftsjahr hat die NBV unverändert ein Darlehen der Kasseler Sparkasse und des Gesellschafters in Anspruch genommen. Weitere nennenswerte Investitionen und Finanzierungen sind derzeit nicht geplant.

Kapitalzuführungen und –entnahmen durch die Gemeinde Niestetal		
	2015	2014
	EUR	EUR
Kapitalzuführungen:	0,00	0,00
Kapitalentnahmen:	0,00	0,00

Auswirkungen der Kapitalzuführungen und -entnahmen auf die Haushaltswirtschaft der Gemeinde Niestetal		
	2015	2014
	EUR	EUR
Saldo der Einzahlungen (+) und Auszahlungen (-)	0,00	0,00
Saldo der Aufwendungen (-) und Erträge (+)	0,00	0,00

Kreditaufnahmen		
	2015	2014
	EUR	EUR
	0,00	0,00

Von der Gemeinde Niestetal gewährte Sicherheiten		
	2015	2014
	EUR	EUR
verbürgte Verbindlichkeiten:	78.471,25	82.612,42

Die Gemeinde Niestetal hat als Sicherheit für die Aufnahme von Fremdmitteln eine Bürgschaft in Höhe von 1.993.395,78 EUR übernommen. Durch teilweise Rückzahlung der Kredite valutiert die Bürgschaft entsprechend niedriger.