



# **Beteiligungsbericht der Gemeinde Niestetal**

**2016**



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 (bis 30.04.2016)  
Herr Jens Horstmann (ab 01.05.2016)  
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

<b>BILANZ (Auszug)</b>	<b>2016 EUR</b>	<b>2015 EUR</b>
<b>Aktiva:</b>		
Anlagevermögen:	2.541.489,11	2.605.819,11
Umlaufvermögen:	523.789,36	440.487,99
Rechnungsabgrenzungsposten:	55,12	567,87
<b>Passiva:</b>		
Eigenkapital:	2.819.143,98	2.789.963,20
Rückstellungen:	9.582,60	10.042,00
Verbindlichkeiten:	236.607,01	246.869,77
Rechnungsabgrenzungsposten:	0,00	0,00
<b>Bilanzsumme:</b>	<b>3.065.333,59</b>	<b>3.046.874,97</b>

<b>GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (Auszug)</b>	<b>2016 EUR</b>	<b>2015 EUR</b>
Umsatzerlöse:	214.880,67	208.085,51
Abschreibungen:	-64.330,00	-64.655,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen:	-3.030,56	-3.196,23
übrige Aufwendungen und Erträge:	-118.339,33	-113.674,90
Jahresüberschuss / -fehlbetrag (-):	29.180,78	26.559,38

## **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 von mehreren Mieterwechseln standen im Geschäftsjahr 2016 folgende Wohnung leer:

Niestetal-Heiligenrode, Cornelius-Gellert-Str. 15  
keine

Niestetal-Sandershausen, Egon-Höhmann-Str. 10  
Wohnung Nr. 13: 01.03.2016 bis 30.04.2016  
Wohnung Nr. 19: 01.01.2016 bis 14.03.2016

Alle anderen Wohnungen waren vom 01.01.2016 bis 31.12.2016 vermietet.

### **Ertragslage**

Bei den Umsatzerlösen ist im Geschäftsjahr ein Zugang um TEUR 7 auf TEUR 215 zu verzeichnen. Dieser resultiert maßgeblich aus den geringeren Leerstandskosten.

	2016	2015
	TEUR	TEUR
<b>Kaltmieten</b>		
Heiligenrode	63	62
Sandershausen	104	102
<b>Betriebskosten</b>		
Heiligenrode	16	15
Sandershausen	23	22
<b>Service</b>	9	7
<b>Gesamt</b>	<b>215</b>	<b>208</b>

Aufgrund der vorgenannten Wohnungsleerstände wurde im Geschäftsjahr bei den Umsatzerlösen TEUR 2 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 Instandhaltung der Bauten an.

Der Zugang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 8 auf TEUR 36 ist hauptsächlich auf höhere Reparatur- und Instandhaltungsaufwendungen zuzuführen.

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 2.819 rd. 92% der Bilanzsumme (Vorjahr TEUR 2.790 rd. 92%).

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.

<b>Kapitalzuführungen und –entnahmen durch die Gemeinde Niestetal</b>		
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Kapitalzuführungen:	0,00	0,00
Kapitalentnahmen:	0,00	0,00

<b>Auswirkungen der Kapitalzuführungen und -entnahmen auf die Haushaltswirtschaft der Gemeinde Niestetal</b>		
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Saldo der Einzahlungen (+) und Auszahlungen (-)	0,00	0,00
Saldo der Aufwendungen (-) und Erträge (+)	0,00	0,00

<b>Kreditaufnahmen</b>		
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
	0,00	0,00

<b>Von der Gemeinde Niestetal gewährte Sicherheiten</b>		
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
verbürgte Verbindlichkeiten:	74.276,34	78.471,25

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.