



# **Beteiligungsbericht der Gemeinde Niestetal**

**2008**



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 jedem 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:

Herr Volkmar Nockert

Gesamtbezüge der Geschäftsführung: 0,00 EUR

Gesellschafterversammlung:

Herr Andreas Siebert

Frau Brunhilde Herbst

Herr Bernhard Steinbach

Herr Helmut Steinmetz

Herr Wolfgang Umbach

Herr Rainer Althans

Herr Klaus Fischer

Frau Siegrid Mielau

Herr Werner Nicolaus

Herr Joachim Preißler

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 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<br/>(Auszug)</b>  | <b>2008</b>           | <b>2007</b>           |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Aktiva:</b>              |                       |                       |
| Anlagevermögen:             | 3.101.763,11 €        | 3.178.754,11 €        |
| Umlaufvermögen:             | 4.791,40 €            | 3.453,20 €            |
| Rechnungsabgrenzungsposten: | 7.065,24 €            | 7.463,92 €            |
| <b>Passiva:</b>             |                       |                       |
| Eigenkapital:               | 1.079.789,51 €        | 1.141.998,63 €        |
| Rückstellungen:             | 5.266,00 €            | 5.439,00 €            |
| Verbindlichkeiten:          | 2.027.463,60 €        | 2.041.941,66 €        |
| Rechnungsabgrenzungsposten: | 1.100,64 €            | 291,94 €              |
| <b>Bilanzsumme:</b>         | <b>3.113.619,75 €</b> | <b>3.189.671,23 €</b> |

| <b>GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG<br/>(Auszug)</b> | <b>2008</b>   | <b>2007</b>   |
|---|---------------|---------------|
| Umsatzerlöse:                                   | 211.650,76 €  | 211.291,66 €  |
| Abschreibungen:                                 | -76.991,00 €  | -75.406,68 €  |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen:               | -101.962,42 € | -102.497,59 € |
| übrige Aufwendungen und Erträge:                | -94.906,46 €  | -88.615,17 €  |
| Jahresfehlbetrag:                               | -62.209,12 €  | -55.227,78 €  |

## **Lagebericht (Auszug)**

### **G e s c h ä f t s v e r l a u f**

#### **Allgemeines**

Die NBV hat in Niestetal im Rahmen des Projektes "Service-Wohnen in Niestetal" insgesamt 33 Wohneinheiten erstellt. Die Wohnungen wurden insbesondere für die älteren Mitbürgerinnen und Mitbürger der Gemeinde Niestetal errichtet. Staatliche Wohnungsbaufördermittel wurden keine in Anspruch genommen, so dass auch keine soziale Wohnungsbindung besteht.

Der Jahresfehlbetrag des Jahres 2008 beläuft sich auf 62.209,12 Euro.

#### **Bauvorhaben/Bauverlauf**

Der Erstbezug für das Bauvorhaben mit 21 Wohneinheiten in Sandershausen ist zum 01.09.2002 und für das Objekt mit 12 Wohneinheiten in Heiligenrode zum 01.06.2003 erfolgt. Im Geschäftsjahr erfolgten keine Bauten.

## **L a g e**

#### **Nachfragesituation**

Aufgrund eines Mieterwechsels stand die Wohnung 11 in der Cornelius-Gellert-Str. 15 vom 01.04.2008 – 31.05.2008 leer. Alle anderen Wohnungen in den Service-Wohnhäusern waren vom 01.01.2008 bis 31.12.2008 vermietet.

#### **Fremdkapitalausstattung**

Fremdkapitalmittel wurden im Geschäftsjahr 2008 in Höhe von 10.000,00 Euro von der Gesellschafterin aufgenommen.

#### **Marktstellung**

Aufgrund der Interessenlage und auch dem bisher in dem Marktbereich Service-Wohnungen in Niestetal angebotenen Wohnraum ist die erreichbare Marktstellung als herausgehoben zu bewerten. Als hundertprozentige Tochter der Gemeinde Niestetal genießt die NBV GmbH einen guten Ruf als Vermieter und Anbieter von Serviceleistungen.

#### **Liquidität**

Durch die laufende Forderungsüberwachung der Mieter sind die Außenstände gering und die Liquidität des Unternehmens war gesichert.

#### **Erwerb oder Veräußerung von Immobilien**

Im Geschäftsjahr wurden keine Immobilien erworben oder veräußert.

| <b>Kapitalzuführungen und –entnahmen durch die Gemeinde Niestetal</b> |             |             |
|---|-------------|-------------|
|   | <b>2008</b> | <b>2007</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>2008</b> | <b>2007</b> |
| Saldo der Einzahlungen (+)<br>und Auszahlungen (-)   | 0,00 €      | 0,00 €      |
| Saldo der Aufwendungen (-)<br>und Erträge (+)  | 0,00 €      | 0,00 €      |

| <b>Kreditaufnahmen</b> |             |             |
|------------------------|-------------|-------------|
|                        | <b>2008</b> | <b>2007</b> |
|                        | 10.000,00 € | 22.000,00 € |

| <b>Von der Gemeinde Niestetal gewährte Sicherheiten</b> |                |                |
|---|----------------|----------------|
|   | <b>2008</b>    | <b>2007</b>    |
| verbürgte Verbindlichkeiten:                            | 1.849.181,21 € | 1.868.480,72 € |

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.