

Seligenstadt

Geschichte(n) hautnah erleben



**Beteiligungsbericht
Stadt Seligenstadt 2018**

INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1. ALLGEMEINES	
1.1 Ziele des Beteiligungsberichtes	1
1.2 Inhalte des Beteiligungsberichtes	1
2. BETEILIGUNGEN IM ÜBERBLICK	3
3. BETEILIGUNGEN DES PRIVATRECHTS MIT EINEM ANTEIL VON ÜBER 20 %	
3.1 Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Seligenstadt	4
3.2 SeligenStadtMarketing GmbH	25

1.1 ZIELE DES BETEILIGUNGSBERICHTS

Die Hessische Gemeindeordnung verpflichtet die Kommunen zur Erstellung eines Berichtes über ihre Beteiligungen an Unternehmen in einer Rechtsform des Privatrechts (§123a HGO). In dem Bericht sind alle Unternehmen aufzuführen, an denen die Gemeinde mit mindestens 20 Prozent unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist.

Der Beteiligungsbericht ist nach den gesetzlichen Vorgaben jährlich zu erstellen. Er dient der Information der Öffentlichkeit und der Gemeindevertretung. Er ist von dieser in öffentlicher Sitzung zu erörtern. Der Bericht hat die Zielsetzung, der Gemeindevertretung und der Öffentlichkeit einen Überblick über das Beteiligungsvermögen der Kommune zu geben.

1.2 INHALTE DES BETEILIGUNGSBERICHTES

Nach § 123a Abs. 2 HGO soll der Bericht mindestens Angaben enthalten über

- Gegenstand des Unternehmens
- Beteiligungsverhältnisse
- Besetzung der Organe
- Beteiligungen des Unternehmens
- Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks durch das Unternehmen
- Grundzüge des Geschäftsverlaufs
- Ertragslage des Unternehmens
- Kapitalzuführungen und –entnahmen durch die Gemeinde und die Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft
- Kreditaufnahmen
- von der Gemeinde gewährte Sicherheiten

Außerdem soll der Beteiligungsbericht das Vorliegen der Voraussetzungen des § 121 Abs. 1 HGO (wirtschaftliche Betätigung) für das Unternehmen enthalten.

§ 121 ABS. 1 HGO WIRTSCHAFTLICHE BETÄTIGUNG

Eine Gemeinde darf sich gem. § 121 Abs. 1 HGO nur dann wirtschaftlich betätigen, wenn

1. der öffentliche Zweck die Betätigung rechtfertigt,
2. die Betätigung nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde und zum voraussichtlichen Bedarf steht, und
3. der Zweck nicht ebenso gut und wirtschaftlich durch einen privaten Dritten erfüllt wird oder erfüllt werden kann

Soweit Tätigkeiten vor dem 1. April 2004 ausgeübt wurden, sind sie ohne die in Nr. 3 genannten Einschränkungen zulässig.

Darüber hinaus dürfen sich Gemeinden unter bestimmten Voraussetzungen ausschließlich auf dem Gebiet der Erzeugung, Speicherung und Einspeisung und des Vertriebs von Strom, Wärme und Gas aus erneuerbaren Energien sowie der Verteilung von elektrischer und thermischer Energie bis zum Hausanschluss wirtschaftlich betätigen.

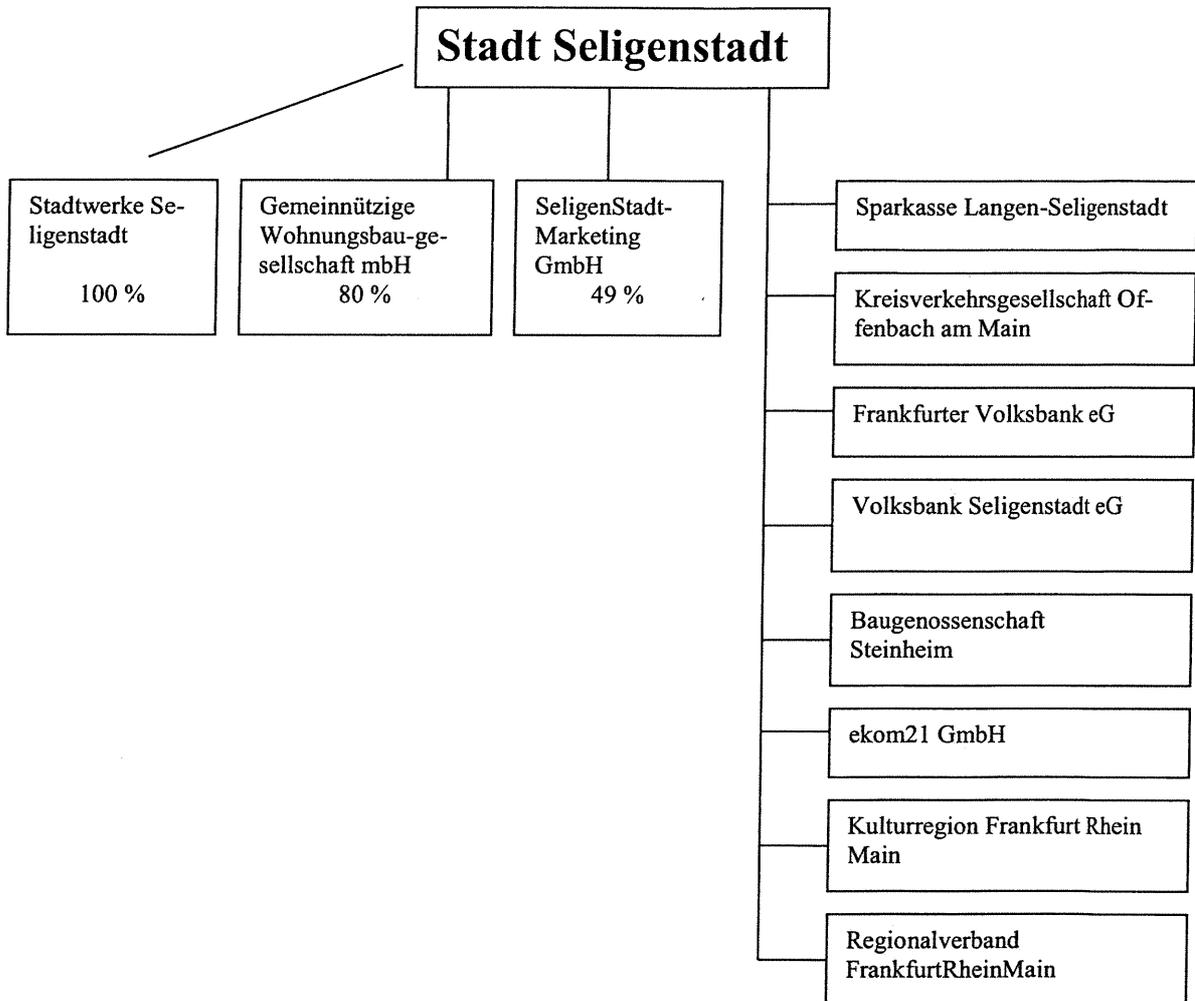
Ausgenommen hiervon sind Tätigkeiten,

1. zu denen die Gemeinde gesetzlich verpflichtet ist,
2. auf den Gebieten des Bildungs-, Gesundheits- und Sozialwesens, der Kultur, des Sports, der Erholung, der Abfall- und Abwasserbeseitigung, der Breitbandversorgung sowie
3. zur Deckung des Eigenbedarfs

Diesbezüglich wird auf die Prüfung „Wirtschaftliche Betätigung; Prüfung nach § 121 Abs. 7 HGO, Antrag des Magistrats vom 09.02.2015, Drucks. 15-372/I/1138 11-16 verwiesen. In der Stadtverordnetenversammlung am 23. März 2015 wurde der diesbezügliche Bericht zur Kenntnis genommen und einstimmig beschlossen, dass die Betätigungen die Voraussetzungen des § 121 HGO erfüllen.

Als Grundlage des Beteiligungsberichts dienen die jeweiligen Jahresabschlüsse 2018 mit Anhang und Lageberichten der Geschäftsleitungen der Unternehmen.

2. BETEILIGUNGEN IM ÜBERBLICK



In diesem Schaubild sind alle Beteiligungen der Stadt Seligenstadt abgebildet, unabhängig von deren Rechtsform und dem Beteiligungsanteil.

Gegenstand des Beteiligungsberichtes sind nach § 123a HGO jedoch nur Beteiligungen in der Rechtsform des Privatrechts, an denen die Gemeinde mit mindestens 20 Prozent beteiligt ist.

Bei der Stadt Seligenstadt trifft dies auf folgende Beteiligungen zu:

1. Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Seligenstadt (siehe 3.1)
2. SeligenStadtMarketing GmbH (siehe 3.2)

3. BETEILIGUNGEN DES PRIVATRECHTS MIT EINEM ANTEIL VON ÜBER 20%

3.1 Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Seligenstadt

Allgemeine Angaben

Anschrift:	63500 Seligenstadt, Marktplatz 1
Beteiligungsverhältnis:	80% Stadt Seligenstadt 20% Förderkreis Lichtblick
Gegenstand des Unternehmens:	Tätigkeit ist Altenfürsorge und Förderung der Hilfe für Behinderte. Dieser Zweck wird insbesondere verwirklicht durch die Schaffung von geeignetem Wohnraum für Behinderte, altengerechtes Wohnen und die Überlassung an Betroffene in der Wallstraße 38-40, 63500 Seligenstadt
Stammkapital:	25.564,59 € davon Stadt Seligenstadt 20.451,68 €
Organe:	Aufsichtsrat Geschäftsführung Gesellschafterversammlung
Gesellschafterversammlung:	Herr Bürgermeister Dr. Daniell Bastian Frau Johanna Wurzel
Aufsichtsrat:	Herr Bürgermeister Dr. Daniell Bastian, Vorsitzender Frau Ruth Gassel Herr Michael Gerheim Herr Karl-Heinz Maurer Frau Johanna Wurzel
Geschäftsführer:	Herr Ernst-Detlef Bengs

JAHRESABSCHLUSS

zum 31.12.2018

**Gem. Wohnungsgesellschaft mbH
Seligenstadt**

Marktplatz 1

63500 Seligenstadt

Finanzamt: Offenbach am Main I

Steuernummer: 035/250/50426

A K T I V A

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. <u>Anlagevermögen</u>			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.786.720,52		1.818.241,01
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>9,00</u>	1.786.729,52	<u>9,00</u> 1.818.250,01
B. <u>Umlaufvermögen</u>			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	<u>5.266,06</u>	5.266,06	<u>4.283,52</u> 4.283,52
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. sonstige Vermögensgegenstände	<u>121,00</u>	121,00	<u>286,51</u> 286,51
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks			
		<u>147.382,38</u>	<u>131.338,04</u>
		<u>1.939.498,96</u>	<u>1.954.158,08</u>

P A S S I V A

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	25.564,59		25.564,59
II. Kapitalrücklage	928.960,96		928.960,96
III. Verlustvortrag	4.713,72		- 23.577,99
IV. Jahresüberschuss	<u>17.886,89</u>		<u>18.864,27</u>
		967.698,72	949.811,83
B. Rückstellungen			
1. sonstige Rückstellungen	<u>10.000,00</u>		<u>10.500,00</u>
		10.000,00	10.500,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	948.297,97		977.730,17
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.958,44		2.520,81
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 2.958,44 (Euro 2.520,81)			
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.849,48		10.932,59
4. sonstige Verbindlichkeiten	694,35		2.662,68
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 694,35 (Euro 2.662,68)			
		<u>961.800,24</u>	<u>993.846,25</u>
		<u>1.939.498,96</u>	<u>1.954.158,08</u>

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. <u>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</u>		117.685,43	119.156,39
2. <u>Bestandserhöhung/Bestandsminderung</u>		<u>982,54</u>	<u>245,00</u>
3. <u>Gesamtleistung</u>		118.667,97	119.401,39
4. <u>sonstige betriebliche Erträge</u>			
a) übrige sonstige betriebliche Erträge		1.632,66	0,00
5. <u>Materialaufwand</u>			
a) Aufwand für Hausbewirtschaftung		39.130,19	36.133,56
6. <u>Personalaufwand</u>			
a) Verwalteraufwand, Löhne und Gehälter	6.081,52		6.078,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>1.176,64</u>	7.258,16	1.176,64
7. <u>Abschreibungen</u>			
a) auf Sachanlagen		31.520,49	31.105,31
8. <u>sonstige betriebliche Aufwendungen</u>			
a) verschiedene betriebliche Kosten		14.561,76	15.928,64
9. <u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>		<u>9.943,14</u>	<u>10.114,97</u>
10. <u>Ergebnis nach Steuern</u>		<u>17.886,89</u>	<u>18.864,27</u>
11. <u>Jahresüberschuss</u>		<u>17.886,89</u>	<u>18.864,27</u>

A K T I V A

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		
0010 Bebaute Grundstücke	320.804,83	320.804,83
0100 Gebäude	1.455.432,69	1.484.317,18
0320 Einrichtungen für Wohnbauten	<u>10.483,00</u>	<u>13.119,00</u>
	1.786.720,52	1.818.241,01
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		
0500 Betriebs- und Geschäftsausstattung	9,00	9,00
Unfertige Leistungen		
1590 Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	5.266,06	4.283,52
sonstige Vermögensgegenstände		
3300 Verbindl. aus Lieferungen u. Leistungen	121,00	286,51
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		
2740 Aareal Bank AG Frank	<u>147.382,38</u>	<u>131.338,04</u>
Summe Aktiva	<u>1.939.498,96</u>	<u>1.954.158,08</u>

P A S S I V A

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Gezeichnetes Kapital		
3001 Kapital Stadt Seligenstadt	20.451,68	20.451,68
3002 Kapital FörderkreisLichtblick e.V.	<u>5.112,91</u>	<u>5.112,91</u>
	25.564,59	25.564,59
Kapitalrücklage		
3011 Gesellschaftereinlage Stadt Seligenstad	924.247,24	905.382,97
Jahresüberschuss		
	17.886,89	18.864,27
sonstige Rückstellungen		
3580 Sonstige Rückstellungen	10.000,00	10.500,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
3150 Verbindlichkeiten Landestreuhandstelle	550.814,78	557.614,96
3151 Verbindlichkeiten Sparkasse 310	397.483,19	401.963,20
3160 Verbindlichkeiten Sparkasse 066	<u>0,00</u>	<u>18.152,01</u>
	948.297,97	977.730,17
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
3300 Verbindl. aus Lieferungen u. Leistungen	2.958,44	2.520,81
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
3300 Verbindl. aus Lieferungen u. Leistungen	2.958,44	2.520,81
Verbindlichkeiten aus Vermietung		
4300 Verbindlichkeiten Miete	8.306,48	9.389,59
4400 Verbindlichkeiten Kautionen	<u>1.543,00</u>	<u>1.543,00</u>
	9.849,48	10.932,59
sonstige Verbindlichkeiten		
3500 Sonstige Verbindlichkeiten	694,35	2.662,68
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
3500 Sonstige Verbindlichkeiten	<u>694,35</u>	<u>2.662,68</u>
Summe Passiva	<u>1.939.498,96</u>	<u>1.954.158,08</u>

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		
6000 Erträge Sollmieten	83.701,80	83.514,76
6011 Erlöse aus Abrechnun1	23.638,98	20.291,90
6012 Erlöse aus Abrechnung2	<u>10.344,65</u>	<u>15.349,73</u>
	117.685,43	119.156,39
Bestandsverminderung/Bestandserhöhung		
6460 Bestandserhöhung beiunfertigen Leistunge	982,54	245,00
übrige sonstige betriebliche Erträge		
6697 Sonstige Erträge	1.632,66	0,00
Aufwand für Hausbewirtschaftung		
8040 Wasserversorgung	6.597,19	6.213,76
8041 Niederschlagswasser	337,12	337,12
8042 Heizungskosten	13.113,63	10.151,10
8043 Wartung Feuerlöscher	0,00	515,59
8045 Aufzugskosten	2.459,52	2.766,92
8046 Gebäudeversicherung	1.015,07	989,06
8050 Allgemeinbeleuchtung	587,83	737,37
8051 Strom Altenclub	384,22	362,08
8052 Müllabfuhr	3.783,64	3.728,20
8055 Kabelfernsehen	1.485,12	1.485,12
8056 Schornsteinreinigung	66,50	113,36
8059 Sonstige BK Altenclub	1.125,46	1.125,46
8500 Instandhaltung	7.592,98	7.026,51
8503 Wartung	<u>581,91</u>	<u>581,91</u>
	39.130,19	36.133,56
Verwalteraufwand, Löhne und Gehälter		
8033 nicht abzugsfähige Personalkosten	1.886,26	1.886,26
8057 Hausreinigung	2.395,26	2.391,74
8073 Hauswart	<u>1.800,00</u>	<u>1.800,00</u>
	6.081,52	6.078,00
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		
8060 Soziale Aufwendungen	1.176,64	1.176,64
auf Sachanlagen		
8410 Abschreibung auf Gebäude	28.884,49	28.469,31
8420 Abschreibung auf Einrichtungen	<u>2.636,00</u>	<u>2.636,00</u>
	31.520,49	31.105,31
verschiedene betriebliche Kosten		
8091 Kontoführung/Prov.	222,75	166,10
8210 Verwaltervergütung	8.400,22	8.400,22

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
8591 sonst. Aufwendungen	<u>5.938,79</u>	<u>7.362,32</u>
	14.561,76	15.928,64
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
8022 Zinsen 601056310	7.838,28	7.838,28
8023 Zinsen 601059066	64,80	236,63
8025 Zinsen WIBank	<u>2.040,06</u>	<u>2.040,06</u>
	9.943,14	10.114,97
Jahresüberschuss	<u>17.886,89</u>	<u>18.864,27</u>

**Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Seligenstadt
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018**

**Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Seligenstadt ist
eingetragen beim Amtsgericht Offenbach am Main unter der
Registernummer HRB 22897. Sitz der Gesellschaft ist Seligenstadt,
Marktplatz 1**

Anhang für das Geschäftsjahr 2018

A. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss wurde nach den aktuellen Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften vorgenommen. Dabei wurde die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt-VO) vom 17. Juli 2015 beachtet. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Der Ansatz und die Bewertung der Aktiva und Passiva erfolgten nach den für alle Kaufleute geltenden Grundsätzen der §§ 238 bis 263 HGB sowie den ergänzenden Vorschriften für Kapitalgesellschaften gemäß den §§ 264 bis 335 HGB.

Im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 ist das Sachanlagevermögen zu Anschaffungskosten (Rechnungspreis zuzüglich Nebenkosten abzüglich Skonti) bewertet. Die Nutzungsdauer der baulichen Anlagen wurde mit Abstimmung der Gesellschafterversammlung auf 75 Jahre geschätzt. Entsprechend wurden die Abschreibungen berechnet und linear abgeschrieben.

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten und sind zu Herstellungskosten bewertet.

Die sonstigen Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

B. Erläuterungen zum Jahresabschluss

1. Erläuterungen zur Bilanz

Die Aufgliederung und Entwicklung des **Anlagevermögens** mit den Anschaffungskosten und dem kumulierten Abschreibungen stellen sich wie folgt dar:

Entwicklung der Anschaffungskosten

	Stand 1.1.2018	Zugang 2018	Um- buchung 2018	Abgang 2018	Stand 31.12.2018
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.382.189,14	0,00	0,00	0,00	2.382.189,14
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.257,74	0,00	0,00	0,00	11.257,74
	2.393.446,88	0,00	0,00	0,00	2.393.446,88

Entwicklung der Abschreibungen

	Stand 1.1.2018	Zugang 2018	Um- buchung 2018	Abgang 2018	Stand 31.12.2018	Rest- buchwert Stand 31.12.2018
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	563.948,13	31.520,49	0,00	0,00	595.468,62	1.786.720,52
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.248,74	0,00	0,00	0,00	11.248,74	9,00
	575.196,87	31.520,49	0,00	0,00	606.717,36	1.786.729,52

Das **Eigenkapital** der Gesellschaft ergibt sich wie folgt:

	TEUR
Gezeichnetes Kapital	26
Kapitalrücklage	924
Gewinnrücklage	0
Jahresüberschuss 2018	18
	<hr/> 968 <hr/>

Die **Rückstellungen** betreffen die Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses 2018, Steuerberatung und Jahresabschlusserstellung.

Zu den **Verbindlichkeiten** werden gemäß den §§ 268 Abs. 5 Satz 1 und 285 Nr. 1 HGB folgende Angaben gemacht:

	Restlaufzeit			
	Gesamt	bis zu einem Jahr	von einem Jahr bis zu fünf Jahren	über fünf Jahre
	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	948.297,97	11.280,19	45.120,76	891.897,02
(Vorjahr)	(977.730,17)	29.332,20	128.332,25	820.065,72)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.849,48	9.849,48	0,00	0,00
(Vorjahr)	(10.932,59)	10.932,59	0,00	0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.958,44	2.958,44	0,00	0,00
(Vorjahr)	(2.520,81)	2.520,81	0,00	0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	694,35	694,35	0,00	0,00
(Vorjahr)	(2.662,68)	2.662,68	0,00	0,00)
	<hr/> 961.800,24	24.782,46	45.120,76	891.897,02
	(993.846,25	45.448,28	128.332,25	820.065,72)
	<hr/> <hr/>			

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind, soweit durch die Sparkasse finanziert, gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung durch eine Ausfallbürgschaft der Stadt Seligenstadt besichert. Die Verbindlichkeit gegenüber der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen ist nicht unter den sonstigen Verbindlichkeiten, sondern ebenfalls als Verbindlichkeit gegenüber Kreditinstituten ausgewiesen, da die Landestreuhandstelle eine rechtlich unselbständige Anstalt in der Landesbank Hessen-Thüringen, also ein Kreditinstitut ist. Das Darlehen ist grundbuchlich durch eine Buchhypothek von TEUR 680 besichert.

2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

	2018
	EUR
a) Erträge aus Vermietung	83.701,80
b) Erträge aus Umlagen	<u>33.983,63</u>
	<u>117.685,43</u>

Aufwand für die Hausbewirtschaftung

	2018
	EUR
Wasserversorgung	6.597,19
Niederschlagswasser	337,12
Heizungskosten	13.113,63
Wartung Feuerlöscher	0,00
Aufzugskosten	2.459,52
Gebäudeversicherung	1.015,07
Allgemeinbeleuchtung	587,83
Strom Altenclub	384,22
Müllabfuhr	3.783,64
Kabelfernsehen	<u>1.485,12</u>
Übertrag	29.763,34

Übertrag	29.763,34
Schornsteinreinigung	66,50
Sonstige BK Altenclub	1.125,46
Instandhaltung	7.592,98
Wartung	<u>581,91</u>
	<u>39.130,19</u>

Sonstige betrieblichen Aufwendungen

	2018
	EUR
Kontoführung/Prov.	222,75
Verwaltervergütung	8.400,22
Sonstige Aufwendungen	<u>5.938,79</u>
	<u>14.561,76</u>

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind im Berichtsjahr nicht angefallen.

C. ERGÄNZENDE ANGABEN

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen im Sinne des § 285 Nr. 3 a HGB bestehen nicht.

Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte

Es wurden keine Geschäfte gem. § 285 Nr. 3 HGB getätigt, die aktuell oder zukünftig eine Auswirkung auf die Finanzlage der Gesellschaft haben könnten.

Geschäfte mit nahestehenden Personen

Es wurden keine Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen gem. § 285 Nr. 21 HGB abgeschlossen.

Abschlussprüferhonorar

Es wurde eine Rückstellung für die Abschlussprüfung des Jahresabschlusses 2018 in Höhe von TEUR 4,0 gebildet.

Personalstand

Während des Geschäftsjahres wurden zwei Personen beschäftigt.

Dem **Aufsichtsrat** der Gesellschaft gehörten im Berichtszeitraum an:

Herr Dr. Daniell Bastian	Bürgermeister (Vorsitzender)
Frau Ruth Gassel	Stadtverordnete
Herr Michael Gerheim	Bankbetriebswirt
Herr Karl-Heinz Maurer	Kaufmann
Frau Johanna Wurzel	Hausfrau

Sitzungsgelder für den Aufsichtsrat wurden in 2018 nicht gezahlt.

Als **Geschäftsführer** der Gesellschaft ist Herr Ernst-Detlef Bengs am 10.03.2016 bestellt worden. Die Angabe der Geschäftsführung über die Organbezüge wurde gemäß § 286 Abs. 4 HGB unterlassen.

Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich nicht ereignet.

Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2018 beträgt EUR 17.886,89 und soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Seligenstadt, 28. Juni 2019

Ernst-Detlef Bengs
Geschäftsführer

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Seligenstadt

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

A. Darstellung des Geschäftsverlaufs

I. Beschreibung der Geschäftstätigkeit

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Seligenstadt wurde am 17. November 1997 gegründet.

Gegenstand der Gesellschaft ist die Schaffung von geeignetem Wohnraum für Behinderte, altengerechtes Wohnen und die Überlassung an Betroffene.

Die Gesellschaft wurde zuletzt mit Freistellungsbescheid vom 19.09.2019 für das Jahr 2015 bis 2017 als gemeinnützige Körperschaft anerkannt. Sie ist daher in diesem Zeitraum nicht ertragsteuerpflichtig. Dieser Status wird regelmäßig neu überprüft.

II. Wesentliche Entwicklungen im abgelaufenen Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr schloss mit einem Jahresüberschuss von TEUR 17,9 (Vorjahr Jahresüberschuss TEUR 18,9) ab. Das Jahresergebnis hat sich im Wesentlichen auf Grund höherer Ausgaben in der Hausbewirtschaftung verschlechtert.

B. Darstellung der Lage**I. Ertragslage**

	2018	Vorjahr	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	118	119	-1
Bestandsminderung/-erhöhung	0	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	2	0	+2
	120	119	+1
Aufwand Hausbewirtschaftung	39	36	-3
Personalaufwand	6	7	+1
Abschreibungen	32	31	-1
Übrige Aufwendungen	15	16	+1
Finanzaufwand	10	10	0
Betriebsergebnis	18	19	-2
Neutrales Ergebnis	0	0	0
Jahresergebnis	18	19	-1

Die **Umsatzerlöse** gliedern sich wie folgt auf:

	2018	Vorjahr	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Erträge aus Vermietung/der Clubräume	84	83	+1
Erträge aus Umlagen	34	36	-2
	118	119	-1

II. Vermögens- und Finanzlage

1. Vermögenslage

	2018		Vorjahr		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Aktivseite					
Langfristiges Vermögen (Anlagevermögen)	1.787	92,0	1.818	93,0	-31
Kurzfristiges Vermögen (Umlaufvermögen)	153	8,0	136	7,0	+17
	1.940	100,0	1.954	100,0	-14
Passivseite					
Langfristige Mittel					
- Eigenkapital	968	49,9	950	48,3	+18
- Darlehen	948	48,9	978	50,4	-30
	1.916	98,8	1.928	98,7	-12
Kurzfristige Mittel					
- Rückstellungen	10	0,5	11	0,5	-1
- Sonstige Verbindlichkeiten	14	0,7	15	0,8	-1
	1.940	100,0	1.954	100,0	-14

Das **Anlagevermögen** entwickelte sich in 2018 wie folgt:

	TEUR	TEUR
Stand 01. Januar 2018		1.818
Anlagenzugänge/Abgänge 2018	0	
Abschreibungen 2018	<u>31</u>	<u>-31</u>
Stand 31. Dezember 2018		<u>1.787</u>

Für die beiden Darlehen bei der Sparkasse Langen-Seligenstadt wurden zum 01.10.2016 neue Zinskonditionen abgeschlossen. Die planmäßige Tilgung wurde fortgeführt.

Kennzahlen zur Vermögenslage:

	2018	Vorjahr	Veränderung
	%	%	%
Anlagenquote (Anlagevermögen/Bilanzsumme)	92,1	93,1	-0,7
Eigenkapitalquote bilanziell (EK/Bilanzsumme)	49,9	48,6	+1,3
Verschuldungsgrad (Fremdkapital/EK)	99,4	104,6	-5,2

2. Finanzlage**Kapitalflussrechnung für den langfristigen Bereich:**

	2018	Vorjahr	
	TEUR	TEUR	
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit (Cashflow)	55	62	
Mittelzu/-abfluss aus der Investitionstätigkeit	0	-25	
Mittelzu/-abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-39	-30	
Veränderung Bankguthaben	+16	+7	

Der Mittelzufluss 2018 aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte aus, um die Mittelabflüsse aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit ohne Fremdkapitalaufnahme zu finanzieren.

Die Stichtagsliquidität (Verhältnis kurzfristiges Vermögen/kurzfristige Schulden) war auch in 2018 wieder positiv.

C. Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Darstellung der voraussichtlichen Entwicklung und Ergebnisprognose

Für das Jahr 2019 sind keine Investitionen geplant. Somit ist keine Neuaufnahme von Darlehen erforderlich, so dass der Zinsaufwand weiter sinken wird.

Die Wohnungen sind ausgelastet, die Nachfrage ist stetig. Die bessere Ertragslage durch die Erhöhung der Mietpreise wird sich auch in Zukunft positiv auf das Ergebnis auswirken. Es wird versucht eine bessere Auslastung des Clubraumes durch werben in den Gremien der Stadt Seligenstadt zu erreichen.

Der Kapitaldienst (Zins und Tilgung) beträgt mit TEUR 39 rd. 47 % der jährlichen Netto-Kaltmieten.

Für das Geschäftsjahr 2019 wird nach dem Wirtschaftsplan mit einem Jahresüberschuss von rd. T€ 14,7 gerechnet.

D. Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung

Grundsätzlich wird eine Nachfrage nach Wohnungen der angebotenen Art am Markt bestehen. Mit nachhaltigem Leerstand wird daher nicht zu rechnen sein.

Bedingt durch die bisherigen und die erwarteten Jahresergebnisse kann keine Vorsorge für künftige Unterhaltungsaufwendungen getroffen werden. In diesem Zusammenhang sei nochmals auf die unterstellte Nutzungsdauer von 75 Jahren hingewiesen.

Aus derzeitiger Sicht sind grundsätzlich keine bestandsgefährdenden bzw. die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigenden Risiken erkennbar. Dies gilt insbesondere für den Tatbestand der Überschuldung. Für die Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit könnte die Gesellschaft unter ungünstigen Rahmenbedingungen jedoch auf die Unterstützung der Gesellschafterin angewiesen sein.

Seligenstadt, 28. Juni 2019

Gemeinnützige Baugesellschaft mbH
Seligenstadt

Ernst-Detlef Bengs
Geschäftsführer

3.2 SeligenStadtMarketing GmbH

Allgemeine Angaben

Anschrift:	63500 Seligenstadt, Marktplatz 1 Tel. 06182 – 87 8100
Beteiligungsverhältnis:	51 % Gewerbeverein Seligenstadt, Freihofstraße 1 49 % Stadt Seligenstadt, Marktplatz 1
Gegenstand des Unternehmens:	Systematische Vermarktung der Stadt Seligenstadt. Hierzu gehören insbesondere: Aktivitäten in den Bereichen Standortmarketing, Tourismusförderung, sowie Verwaltungsmanagement im Interesse der Seligenstädter Bürgerschaft und der in Seligenstadt ansässigen Unternehmen. Die Vermarktung erfolgt durch Konzeptionierung, Koordination, Durchführung und Umsetzung von Aktivitäten und Maßnahmen. Mit der städtischen Wirtschaftsförderung erfolgt regelmäßig eine enge Abstimmung.
Stammkapital:	25.000,00 € davon städtischer Anteil: 12.250,00 €
Organe:	Gesellschafterversammlung Geschäftsführung
Gesellschafterversammlung:	Herr Bürgermeister Dr. Daniell Bastian Herr Michael Gerheim Frau Susanne Schäfer Herr Wolfgang Reuter Frau Dagmar B. Nonn-Adams Frau Monika Weber Herr Richard Fecher
Geschäftsführung:	Herr Wolfgang Reuter, 63533 Mainhausen

BETEILIGUNGSBERICHT

zum

31. Dezember 2018

SeligenStadtMarketing GmbH

Am Marktplatz 1

63500 Seligenstadt

Inhaltsverzeichnis

A. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Unternehmensstruktur

Geschäftsverlauf

B. Darstellung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Finanzlage

Vermögenslage

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

C. Prognosebericht

Voraussichtliche Entwicklung mit ihren Chancen und Risiken

Anlagen

Bilanz per 31.12.2018

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

A. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Unternehmensstruktur

Die SeligenStadtMarketing GmbH wurde am 1. Dezember 2006 gegründet und hat ihren Sitz in Seligenstadt.

Die rechtliche Unternehmensstruktur hat sich im Geschäftsjahr 2018 nicht verändert.

Firma:

SeligenStadtMarketing GmbH

Sitz:

63500 Seligenstadt

Gegenstand des Unternehmens:

Die Geschäftstätigkeit der SeligenStadtMarketing GmbH umfasst die systematische Vermarktung der Stadt Seligenstadt. Hierzu gehören insbesondere Aktivitäten in den Bereichen Standortmarketing, Tourismusförderung sowie Veranstaltungsmanagement im Interesse der Seligenstädter Bürgerschaft und der in Seligenstadt ansässigen Unternehmen. Die Vermarktung erfolgt durch Konzeptionierung, Koordination, Durchführung und Umsetzung von Aktivitäten und Maßnahmen. Mit der Städtischen Wirtschaftsförderung erfolgt regelmäßig eine enge Abstimmung.

Die Gesellschaft ist zu allen Maßnahmen und Rechtsgeschäften berechtigt, durch die der vorgenannte Gesellschaftszweck - auch mittelbar - gefördert wird.

Die Gesellschaft kann sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben an anderen Unternehmen beteiligen oder solche Unternehmen sowie Hilfs- und Nebenbetrieben erwerben, errichten oder pachten, wenn in den die jeweiligen Gesellschaftsverträgen den §§ 121 ff. Hessische Gemeindeordnung entsprechende Regelungen vereinbart sind.

Geschäftsführung:

Wolfgang Reuter

Registergericht:

Amtsgericht Offenbach am Main (HR B 42708)

Beteiligung an anderen Unternehmen:

Keine.

Beteiligungsverhältnisse:

Zum Stichtag 31.12.2018 waren folgende Gesellschafter der SeligenStadtMarketing GmbH festzustellen (unverändert gegenüber dem Vorjahr):

Gesellschafter	Anteil am gez. Kapital	
	in EUR	in %
Gewerbeverein Seligenstadt e.V. Freihofstraße 1 63500 Seligenstadt	12.750,00	51,00
Stadt Seligenstadt Marktplatz 1 63500 Seligenstadt	<u>12.250,00</u>	<u>49,00</u>
gesamt	25.000,00	100,00

Geschäftsverlauf

Entwicklung der Gesamtwirtschaft in Deutschland

Die deutsche Wirtschaft ist das neunte Jahr in Folge gewachsen. Sie bewegt sich damit weiter auf einem Wachstumspfad, wobei das Wachstum aber an Schwung verloren hat. Positive Wachstumsimpulse kamen auch in 2018 erneut aus dem Inland, u.a. durch die höheren privaten Konsumausgaben und die angestiegenen staatlichen Konsumausgaben. Die Zuwächse fielen jedoch deutlich niedriger aus als in den letzten drei Jahren.

Einschätzung der Unternehmensleitung für die Gesellschaft

Die Geschäftsentwicklung der SeligenStadtMarketing GmbH war im Geschäftsjahr erneut zufriedenstellend. Für das Jahr 2019 sind wieder verschiedene Projekte geplant, bei denen ein erfolgreicher Abschluss – wie in den Vorjahren auch – zu erwarten ist.

Die bestehenden Partnerschaften zur systematischen und koordinierten Vermarktung der Stadt, welche die Aktivitäten und Maßnahmen der SeligenStadtMarketing GmbH seither begleiten, sind minimal gesunken. Ziel bleibt weiterhin neue Partner zu gewinnen, um eine größere Basis zu schaffen.

Diverse Projekte werden nur in zeitlichen Abständen – also nicht jährlich – durchgeführt. Dies spiegelt sich entsprechend auch in der Ertragsentwicklung der einzelnen Wirtschaftsjahre wieder. Die in den Vorjahren begründeten und regelmäßig durchgeführten Aktivitäten / Maßnahmen bilden die Basis des Standortmarketings. Neue bzw. in zeitlichen Abständen durchgeführte Projekte führen zur weiteren Optimierung des Standortmarketings.

Gegenüber dem Vorjahr ist ein reduzierter Umsatz, aufgrund nicht regelmäßig durchgeführter bzw. in zeitlichen Abständen durchgeführter Projekte, festzustellen. Dadurch sind aber auch niedrigere Aufwendungen für den Bereich Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und bezogenen Waren festzustellen.

Des Weiteren sind außerordentliche und das Jahresergebnis negativ beeinflussende Kosten im Bereich „Reparaturen/Instandhaltungen“ festzustellen. Bei diesen Kosten handelt es sich fast ausschließlich um Wartungs- und Aktualisierungsarbeiten hinsichtlich der Webpräsenz bzw. des Webportals, die seitens der SeligenStadtMarketing GmbH anteilig zu tragen sind. Würden diese außerordentlichen Aufwendungen unberücksichtigt bleiben, hätte dies einen positiven Effekt auf das Jahresergebnis.

Abschnittsbezogen für das Jahr 2018 bleibt, unter Berücksichtigung der außerordentlichen Aufwendungen, ein negatives Jahresergebnis auszuweisen.

Auch im Berichtsjahr ist eine optimierte Vermarktung der angebotenen Dienstleistungen, sowie eine höhere Bekanntheit der angebotenen Dienstleistungen und Wirkung der bisher umgesetzten Maßnahmen festzustellen.

Die erhöhte Bekanntheit der SeligenStadtMarketing GmbH als Partner im Rahmen des Standortmarketings, der Tourismusförderung sowie bei Veranstaltungen in Seligenstadt führt nachhaltig zu einer positiven Wirkung, auch im Bereich der erzielbaren Umsätze. Hierdurch kann eine Leistungsverbesserung im Rahmen der systematischen Förderung des Standortmarketings erreicht werden.

Grundlage für die entsprechende Umsetzung der Vorhaben ist hier die Nähe zur städtischen Wirtschaftsförderung, zu den Gremien der Stadt und des Gewerbevereins.

B. Darstellung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der SeligenStadtMarketing GmbH hat sich im Geschäftsjahr 2018 insgesamt erwartungsgemäß zufriedenstellend entwickelt.

Ertragslage

Die Gesellschaft hat im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2018 ein Jahresergebnis von Euro -5.892,12 (Vorjahr: Euro -5.707,34) erzielt.

Die Umsatzerlöse waren mit insgesamt Euro 80.930,56 (Vorjahr: Euro 93.105,66) festzustellen.

Die Umsatzzahlen sind auf die Vermarktung der erbrachten Dienstleistungen, auf bestehende und neue Projekte sowie auf eine intensive Öffentlichkeitsarbeit zurückzuführen. Für das laufende Geschäftsjahr sind niedrigere Umsatzerlöse - durch die im zweijährigen Turnus stattfindenden Gesundheitstage - gegenüber den Vorjahreswerten zu verzeichnen.

Die Personalkosten haben sich leicht gesenkt.

Finanzlage

Die Liquiditätslage des Unternehmens war im Berichtsjahr zufriedenstellend.

Es ist weiterhin davon auszugehen, dass auch künftig die finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllt werden können.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur zeigen die solide Struktur der Unternehmensfinanzierung, die nahezu ausschließlich aus Eigenmitteln erfolgt.

Die Investitionen im Berichtsjahr konnten ohne die Aufnahme weiterer Fremdmittel finanziert werden.

Von den Gesellschaftern waren keine Sicherungen zu leisten.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme der SeligenStadtMarketing GmbH belief sich zum Bilanzstichtag auf Euro 42.286,75. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr 2017 (Euro 42.853,14) um Euro 566,39 verringert.

Das Unternehmen wird auch künftig seine finanziellen Verpflichtungen erfüllen können.

Die Gesellschafter der SeligenStadtMarketing GmbH leisteten im Jahr 2018 Zahlungen i.H.v. insgesamt EUR 6.000,00 in die Kapitalrücklage der Gesellschaft nach § 14 der Satzung.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Zur voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft wird im Einzelnen ausgeführt:

Für das laufende Geschäftsjahr sind niedrigere Umsatzerlöse - durch die im zweijährigen Turnus stattfindenden Gesundheitstage - gegenüber den Vorjahreswerten zu verzeichnen.

Die Umsatzentwicklung verlief den Erwartungen entsprechend.

Im Branchenvergleich ist das Jahresergebnis als zufriedenstellend einzuordnen.

C. Prognosebericht

Voraussichtliche Entwicklung mit ihren Chancen und Risiken

Eine Prognose der zukünftigen Geschäftsentwicklung vor dem Hintergrund der bekannten konjunkturellen Entwicklung erscheint schwierig. Unvorhersehbare, nicht vom Unternehmen zu beeinflussende Entwicklungen und Risiken erschweren jede Prognose. Als Grundlage der Planung dienen aktuelle Ertragsindikatoren.

Für das Jahr 2019 werden bei planmäßiger Geschäftsentwicklung, im Vergleich zum Vorjahr, ein höherer Umsatz und ein leicht negatives Jahresergebnis erwartet.

Die Geschäftspolitik wird im Wesentlichen unverändert bleiben und die bislang verfolgten Ziele weiterhin fördern.

Anlagen

BILANZ zum 31. Dezember 2018

SeligenStadtMarketing GmbH, 63500 Seligenstadt

AKTIVA		PASSIVA	
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		A. Eigenkapital	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		I. Gezeichnetes Kapital	
1. ungetragene erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		II. Kapitalrücklage	25.000,00
		III. Vortrag auf neue Rechnung	132.000,00
II. Sachanlagen		- davon Verlustvortrag	129.471,51
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.074,00	EUR -123.579,39	
		(EUR -117.872,05)	
B. Umlaufvermögen		B. Rückstellungen	
I. Vorräte		1. Steuerrückstellungen	532,13
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	6.332,56	2. sonstige Rückstellungen	7.505,00
2. unterliegende Erzeugnisse, unterliegende Leistungen	4.484,54		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		C. Verbindlichkeiten	
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.517,12	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	
- davon gegen Gesellschafter		- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	96,12
EUR 325,89 (EUR 505,51)		EUR 96,12 (EUR 0,00)	
2. sonstige Vermögensgegenstände	1.792,50	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	
		- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	1.814,69
		EUR 1.814,69 (EUR 0,00)	
		3. sonstige Verbindlichkeiten	3.997,62
		- davon aus Steuern	
		EUR 1.319,81 (EUR 2.369,13)	
Übertrag	17.202,71	Übertrag	41.574,25
			42.140,64

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

Blatt 7

SeligenStadtMarketing GmbH, 63500 Seligenstadt

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	80.930,56	93.105,66
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	4.484,54	741,76
3. Gesamtleistung	85.415,10	92.363,90
4. sonstige betriebliche Erträge übrige sonstige betriebliche Erträge	0,00	334,36
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	19.271,68	25.750,05
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	742,00	0,00
	20.013,68	25.750,05
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	38.261,29	40.831,45
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	7.467,58	5.742,90
	45.728,87	46.574,35
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	813,10	800,00
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	339,84	396,87
b) Reparaturen und Instandhaltungen	12.665,09	11.662,59
c) Werbe- und Reisekosten	869,94	2.368,46
d) verschiedene betriebliche Kosten	10.315,29	10.452,31
e) Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	4,00	0,00
f) Verluste aus Wertminderungen oder aus dem Abgang von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellungen in die Wertberichtigung zu Forderungen	0,00	425,97
g) übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	564,91	0,00
	24.759,07	25.306,20
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	37,55	25,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	30,92	0,00
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,87	0,00
12. Ergebnis nach Steuern	5.892,12	5.707,34
13. Jahresfehlbetrag	5.892,12	5.707,34
14. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	123.579,39	117.872,05
Übertrag	129.471,51	123.579,39

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

Blatt 8

SeligenStadtMarketing GmbH, 63500 Seligenstadt

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übortrag	129.471,51-	123.579,39-
15. Vortrag auf neue Rechnung	129.471,51	123.579,39
16. Bilanzgewinn	0,00	0,00

Seligenstadt, 18.03.2020

