

Beteiligungsbericht 2023



Gemeinde Kriftel

Inhaltsverzeichnis

	Seite/n
1. Allgemeines	
1.1 Gesetzliche Grundlagen einer Beteiligung	3 - 10
1.2 Rechts- und Organisationsformen	11
1.3 Gegenstand des Beteiligungsberichtes	12
1.4 Grafische Darstellung	13
 2. Mehrheitsbeteiligungen an Unternehmen des Privatrechts	
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Kriftel mbH (Gewobau)	14 - 19
 3. Minderheitsbeteiligungen der Gemeinde Kriftel (unter 5%)	
3.1 Main-Taunus-Verkehrsgesellschaft mbH	20
3.2 Frankfurter Volksbank eG	20
3.3 SolarInvest Main-Taunus eG	21

1. **Allgemeines**

1.1 **Gesetzliche Grundlagen einer Beteiligung**

Die Hessische Gemeindeordnung (HGO) trifft im III. Abschnitt nähere Regelungen über die wirtschaftliche Betätigung von Gemeinden wie folgt:

DRITTER ABSCHNITT

Wirtschaftliche Betätigung der Gemeinde

§ 121

Wirtschaftliche Betätigung

(1) Die Gemeinde darf sich 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 Satz 1 Nr. 3 genannten Einschränkungen zulässig.

(1a) Abweichend von Abs.1 Satz 1 Nr. 3, Abs. 5 Nr. 1 und § 122 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 dürfen Gemeinden sich 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, wenn die Betätigung innerhalb des Gemeindegebietes oder im regionalen Umfeld in den Formen interkommunaler Zusammenarbeit erfolgt. Die wirtschaftliche Beteiligung der Einwohner soll ermöglicht werden. Die wirtschaftliche Betätigung nach dieser Vorschrift ist in besonderer Weise dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu unterwerfen. Die wirtschaftlichen Ergebnisse dieser Betätigung sind einmal jährlich der Gemeindevertretung vorzulegen.

(1b) Abs.1 Nr.3 und Abs.1a dienen auch dem Schutz privater Dritter, soweit sie sich entsprechend wirtschaftlich betätigen oder betätigen wollen. Betätigungen nach § 121 Abs. 1 Satz 2 bleiben hiervon unberührt.

(2) Als wirtschaftliche Betätigung gelten nicht 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.

Auch diese Unternehmen und Einrichtungen sind, soweit es mit ihrem öffentlichen Zweck vereinbar ist, nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verwalten und können entsprechend den Vorschriften über die Eigenbetriebe geführt werden.

(3) Die für das Kommunalrecht zuständige Ministerin oder der hierfür zuständige Minister kann durch Rechtsverordnung bestimmen, dass Unternehmen und Einrichtungen, die Tätigkeiten nach Abs.2 wahrnehmen und die nach Art und Umfang eine selbständige Verwaltung und Wirtschaftsführung erfordern, ganz oder teilweise nach den für die Eigenbetriebe geltenden Vorschriften zu führen sind; hierbei können auch Regelungen getroffen werden, die von einzelnen für die Eigenbetriebe geltenden Vorschriften abweichen.

(4) Ist eine Betätigung zulässig, sind verbundene Tätigkeiten, die üblicherweise im Wettbewerb zusammen mit der Haupttätigkeit erbracht werden, ebenfalls zulässig; mit der Ausführung dieser Tätigkeiten sollen private Dritte beauftragt werden, soweit das nicht unwirtschaftlich ist.

(5) Die Betätigung außerhalb des Gemeindegebietes ist zulässig, wenn

1. bei wirtschaftlicher Betätigung die Voraussetzungen des Abs.1 vorliegen und
2. die berechtigten Interessen der betroffenen kommunalen Gebietskörperschaften gewahrt sind. Bei gesetzlich liberalisierten Tätigkeiten gelten nur die Interessen als berechtigt, die nach den maßgeblichen Vorschriften eine Einschränkung des Wettbewerbs zulassen.

(6) Vor der Entscheidung über die Errichtung, Übernahme oder wesentliche Erweiterung von wirtschaftlichen Unternehmen sowie über eine unmittelbare oder mittelbare Beteiligung ist die Gemeindevertretung auf der Grundlage einer Markterkundung umfassend über die Chancen und Risiken der beabsichtigten unternehmerischen Betätigung sowie über deren zu erwartende Auswirkungen auf das Handwerk und die mittelständische Wirtschaft zu unterrichten. Vor der Befassung in der Gemeindevertretung ist den örtlichen Handwerkskammern, Industrie- und Handelskammern sowie Verbänden Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, soweit ihr Geschäftsbereich betroffen ist. Die Stellungnahmen sind der Gemeindevertretung zur Kenntnis zu geben.

(7) Die Gemeinden haben mindestens einmal in jeder Wahlzeit zu prüfen, inwieweit ihre wirtschaftliche Betätigung noch die Voraussetzungen des Abs.1 erfüllt und inwieweit die Tätigkeiten privaten Dritten übertragen werden können.

(8) Wirtschaftliche Unternehmen der Gemeinde sind so zu führen, dass sie einen Überschuss für den Haushalt der Gemeinde abwerfen, soweit dies mit der Erfüllung des öffentlichen Zwecks in Einklang zu bringen ist. Die Erträge jedes Unternehmens sollen mindestens so hoch sein, dass

1. alle Aufwendungen und kalkulatorischen Kosten gedeckt werden,
2. die Zuführungen zum Eigenkapital (Rücklagen) ermöglicht werden, die zur Erhaltung des Vermögens des Unternehmens sowie zu seiner technischen und wirtschaftlichen Fortentwicklung notwendig sind und
3. eine marktübliche Verzinsung des Eigenkapitals erzielt wird.

Lieferungen und Leistungen von anderen Unternehmen und Verwaltungszweigen der Gemeinde an das Unternehmen sowie Lieferungen und Leistungen des Unternehmens an andere Unternehmen und Verwaltungszweige der Gemeinde sind kostendeckend zu vergüten.

(9) Bankunternehmen darf die Gemeinde nicht errichten, übernehmen oder betreiben. Für das öffentliche Sparkassenwesen verbleibt es bei den besonderen Vorschriften.

§ 122

Beteiligung an Gesellschaften

(1) Eine Gemeinde darf eine Gesellschaft, die auf den Betrieb eines wirtschaftlichen Unternehmens gerichtet ist, nur gründen oder sich daran beteiligen, wenn

1. die Voraussetzungen des § 121 Abs.1 vorliegen,
2. die Haftung und die Einzahlungsverpflichtung der Gemeinde auf einen ihrer Leistungsfähigkeit angemessenen Betrag begrenzt ist,
3. die Gemeinde einen angemessenen Einfluss, insbesondere im Aufsichtsrat oder in einem entsprechenden Überwachungsorgan, erhält,
4. gewährleistet ist, dass der Jahresabschluss und der Lagebericht, soweit nicht weitergehende gesetzliche Vorschriften gelten oder andere gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, entsprechend den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches aufgestellt und geprüft werden.

Die Aufsichtsbehörde kann von den Vorschriften der Nr.2 bis 4 in besonderen Fällen Ausnahmen zulassen.

(2) Abs.1 gilt mit Ausnahme der Vorschriften der Nr.1 auch für die Gründung einer Gesellschaft, die nicht auf den Betrieb eines wirtschaftlichen Unternehmens gerichtet ist, und für die Beteiligung an einer solchen Gesellschaft. Darüber hinaus ist die Gründung einer solchen Gesellschaft oder die Beteiligung an einer solchen Gesellschaft nur zulässig, wenn ein wichtiges Interesse der Gemeinde an der Gründung oder Beteiligung vorliegt.

(3) Eine Aktiengesellschaft soll die Gemeinde nur errichten, übernehmen, wesentlich erweitern oder sich daran beteiligen, wenn der öffentliche Zweck des Unternehmens nicht ebenso gut in einer anderen Rechtsform erfüllt werden kann.

(4) Ist die Gemeinde mit mehr als 50 Prozent an einer Gesellschaft unmittelbar beteiligt, so hat sie darauf hinzuwirken, dass

1. in sinngemäßer Anwendung der für die Eigenbetriebe geltenden Vorschriften
 - a) für jedes Wirtschaftsjahr ein Wirtschaftsplan aufgestellt wird,
 - b) der Wirtschaftsführung eine fünfjährige Finanzplanung zugrunde gelegt und der Gemeinde zur Kenntnis gebracht wird,
2. nach den Wirtschaftsgrundsätzen (§ 121 Abs. 8) verfahren wird, wenn die Gesellschaft ein wirtschaftliches Unternehmen betreibt.

(5) Abs.1 bis 3 gelten entsprechend, wenn eine Gesellschaft, an der Gemeinden oder Gemeindeverbände mit insgesamt mehr als 50 Prozent unmittelbar oder mittelbar beteiligt sind, sich an einer anderen Gesellschaft beteiligen will.

(6) Die Gemeinde kann einen Geschäftsanteil an einer eingetragenen Kreditgenossenschaft erwerben, wenn eine Nachschusspflicht ausgeschlossen oder die Haftsumme auf einen bestimmten Betrag beschränkt ist.

§ 123

Unterrichtungs- und Prüfungsrechte

(1) Ist die Gemeinde an einem Unternehmen in dem in § 53 des Haushaltsgrundsatzgesetzes in der Fassung vom 19. August 1969 (BGBl. I S. 1273), zuletzt ge-

ändert durch Gesetz vom 15. Juli 2013 (BGBl. I S. 2398), bezeichneten Umfang beteiligt, so hat sie

1. die Rechte nach § 53 Abs. 1 des Haushaltsgrundsätzegesetzes auszuüben,
2. sicherzustellen, dass ihr und dem für sie zuständigen überörtlichen Prüfungsorgan die in § 54 des Haushaltsgrundsätzegesetzes vorgesehenen Befugnisse eingeräumt werden.

(2) Ist eine Beteiligung einer Gemeinde an einer Gesellschaft keine Mehrheitsbeteiligung im Sinne des § 53 des Haushaltsgrundsätzegesetzes, so soll die Gemeinde darauf hinwirken, dass ihr in der Satzung oder im Gesellschaftsvertrag die Befugnisse nach den §§ 53 und 54 des Haushaltsgrundsätzegesetzes eingeräumt werden. Bei mittelbaren Beteiligungen gilt dies nur, wenn die Beteiligung den vierten Teil der Anteile übersteigt und einer Gesellschaft zusteht, an der die Gemeinde allein oder zusammen mit anderen Gebietskörperschaften mit Mehrheit im Sinne des § 53 des Haushaltsgrundsätzegesetzes beteiligt ist.

§ 123a **Beteiligungsbericht und Offenlegung**

(1) Die Gemeinde hat zur Information der Gemeindevertretung 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 Bericht ist innerhalb von 9 Monaten nach Ablauf des Haushaltsjahres aufzustellen.

(2) Der Beteiligungsbericht soll mindestens Angaben enthalten 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 Kapitalzuführungen und -entnahmen durch die Gemeinde und die Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft, die Kreditaufnahmen, die von der Gemeinde gewährten Sicherheiten,
4. das Vorliegen der Voraussetzungen des § 121 Abs.1 für das Unternehmen.

Ist eine Gemeinde in dem in § 53 des Haushaltsgrundsätzegesetzes bezeichneten Umfang an einem Unternehmen beteiligt, hat sie darauf hinzuwirken, dass die Mitglieder des Geschäftsführungsorgans, eines Aufsichtsrats oder einer ähnlichen Einrichtung jährlich der Gemeinde die ihnen jeweils im Geschäftsjahr gewährten Bezüge mitteilen und ihrer Veröffentlichung zustimmen. Diese Angaben sind in den Beteiligungsbericht aufzunehmen. Soweit die in Satz 2 genannten Personen ihr Einverständnis mit der Veröffentlichung ihrer Bezüge nicht erklären, sind die Gesamtbezüge so zu veröffentlichen, wie sie von der Gesellschaft nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs in den Anhang zum Jahresabschluss aufgenommen werden.

Anmerkung der Verwaltung: Der folgende Absatz 3 gilt erst ab dem 4.4.2025 und somit noch nicht für die Beteiligungsberichte 2023 und 2024. Der Absatz 4 ist für die Berichte 2023 + 2024 der Absatz 3.

(3) Der Beteiligungsbericht muss zusätzlich Angaben über die folgenden Aufgabenträger enthalten

1. die Sondervermögen, für die Sonderrechnungen geführt werden,
2. die Zweckverbände und Arbeitsgemeinschaften nach dem Gesetz über die

- kommunale Gemeinschaftsarbeit, bei denen die Gemeinde Mitglied ist,
3. die Wasser- und Bodenverbände nach dem Wasserverbandsgesetz vom 12. Februar 1991 (BGBl. I S. 405), geändert durch Gesetz vom 15. Mai 2002 (BGBl. I S. 1578), den denen die Gemeinde Mitglied ist,
 4. die rechtliche selbstständigen örtlichen Stiftungen, die von der Gemeinde errichtet worden sind, von ihr verwaltet werden und in die sie Vermögen eingebracht hat,
 5. die Aufgabenträger, deren finanzielle Grundlage wegen rechtlicher Verpflichtung wesentlich durch die Gemeinde gesichert wird.

(4) Der Beteiligungsbericht ist in der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung zu erörtern. Die Gemeinde hat die Einwohner über das Vorliegen des Beteiligungsberichtes in geeigneter Form zu unterrichten. Die Einwohner sind berechtigt, den Beteiligungsbericht einzusehen.

§ 124

Veräußerung von wirtschaftlichen Unternehmen, Einrichtungen und Beteiligungen

(1) Die teilweise oder vollständige Veräußerung einer Beteiligung an einer Gesellschaft oder eines wirtschaftlichen Unternehmens sowie andere Rechtsgeschäfte, durch welche die Gemeinde ihren Einfluss verliert oder vermindert, sind nur zulässig, wenn dadurch die Erfüllung der Aufgaben der Gemeinde nicht beeinträchtigt wird. Das Gleiche gilt für Einrichtungen im Sinne des § 121 Abs.2.

(2) Abs.1 gilt entsprechend, wenn eine Gesellschaft, an der Gemeinden und Gemeindeverbände mit mehr als 50 Prozent unmittelbar oder mittelbar beteiligt sind, Veräußerungen sowie andere Rechtsgeschäfte im Sinne des Abs.1 vornehmen will.

§ 125

Vertretung der Gemeinde in Gesellschaften

(1) Der Gemeindevorstand vertritt die Gemeinde in Gesellschaften, die der Gemeinde gehören (Eigengesellschaften) oder an denen die Gemeinde beteiligt ist. Der Bürgermeister vertritt den Gemeindevorstand kraft Amtes; er kann sich durch ein von ihm zu bestimmendes Mitglied des Gemeindevorstands vertreten lassen. Der Gemeindevorstand kann weitere Vertreter bestellen. Alle Vertreter des Gemeindevorstands sind an die Weisungen des Gemeindevorstands gebunden, soweit nicht Vorschriften des Gesellschaftsrechts dem entgegenstehen. Vorbehaltlich entgegenstehender zwingender Rechtsvorschriften haben sie den Gemeindevorstand über alle wichtigen Angelegenheiten möglichst frühzeitig zu unterrichten und ihm auf Verlangen Auskunft zu erteilen. Die vom Gemeindevorstand bestellten Vertreter haben ihr Amt auf Verlangen des Gemeindevorstands jederzeit niederzulegen. Sofern Beamte der Gemeinde von den Gesellschaften für ihre Tätigkeit eine finanzielle Gegenleistung erhalten, zählt diese zu den abführungspflichtigen Nebentätigkeitsvergütungen im Sinne von § 2 der Nebentätigkeitsverordnung in der Fassung vom 21. September 1976 (GVBl. I S. 403), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. November 1998 (GVBl. I S. 492).

(2) Abs.1 gilt entsprechend, wenn der Gemeinde das Recht eingeräumt ist, in den Vorstand, den Aufsichtsrat oder ein gleichartiges Organ einer Gesellschaft Mitglieder zu entsenden; bei den Aufsichtsgremien soll der Gemeindevorstand darauf hinwirken, dass die Gemeinde möglichst paritätisch durch Frauen und Männer vertreten wird. Der Bürgermeister oder das von ihm bestimmte Mitglied des Gemeindevorstands führt in den Gesellschaftsorganen den Vorsitz, wenn die Gesellschaft der Gemeinde gehört oder die Gemeinde an ihr mehrheitlich beteiligt ist. Dies gilt nicht, wenn weitergehende gesetzliche Vorschriften gelten oder andere gesetzliche Vorschriften entgegenstehen. Die Mitgliedschaft gemeindlicher Vertreter endet mit

ihrem Ausscheiden aus dem hauptamtlichen oder ehrenamtlichen Dienst der Gemeinde.

(3) Werden Vertreter der Gemeinde aus ihrer Tätigkeit bei einer Gesellschaft haftbar gemacht, so hat ihnen die Gemeinde den Schaden zu ersetzen, es sei denn, dass sie ihn vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt haben. Auch in diesem Falle ist die Gemeinde schadensersatzpflichtig, wenn die Vertreter der Gemeinde nach Weisung gehandelt haben.

§ 126

Beteiligung an einer anderen privatrechtlichen Vereinigung

Die Vorschriften des § 122 Abs.1 und 2 mit Ausnahme des Abs.1 Satz1 Nr.4, der §§ 124 und 125 gelten auch für andere Vereinigungen in einer Rechtsform des privaten Rechts. Für die Mitgliedschaft in kommunalen Interessenverbänden gelten nur die Vorschriften des § 125.

§ 126a

Rechtsfähige Anstalten des öffentlichen Rechts

(1) Die Gemeinde kann Unternehmen und Einrichtungen in der Rechtsform einer Anstalt des öffentlichen Rechts errichten oder bestehende Regie- und Eigenbetriebe im Wege der Gesamtrechtsnachfolge in rechtsfähige Anstalten des öffentlichen Rechts umwandeln. § 122 Abs. 1 Nr. 1 gilt entsprechend.

(2) Die Gemeinde regelt die Rechtsverhältnisse der Anstalt durch eine Satzung. Diese muss Bestimmungen über den Namen und die Aufgaben der Anstalt, die Zahl der Mitglieder des Vorstands und des Verwaltungsrates, die Höhe des Stammkapitals, die Wirtschaftsführung, die Vermögensverwaltung und die Rechnungslegung enthalten. Die Gemeinde hat die Satzung und deren Änderungen bekannt zu machen. § 127a gilt entsprechend.

(3) Die Gemeinde kann der Anstalt einzelne oder alle mit einem bestimmten Zweck zusammenhängende Aufgaben ganz oder teilweise übertragen. Sie kann zugunsten der Anstalt unter der Voraussetzung des § 19 Abs. 2 durch Satzung einen Anschluss- und Benutzungszwang vorschreiben und der Anstalt das Recht einräumen, an ihrer Stelle Satzungen für das übertragene Aufgabengebiet zu erlassen; § 5 gilt entsprechend. Die Anstalt kann sich nach Maßgabe der Satzung an anderen Unternehmen beteiligen, wenn der öffentliche Zweck der Anstalt dies rechtfertigt. Die §§ 123a und 125 gelten entsprechend.

(4) Die Gemeinde haftet für die Verbindlichkeiten der Anstalt unbeschränkt, soweit nicht Befriedigung aus deren Vermögen zu erlangen ist (Gewährträgerschaft). Rechtsgeschäfte im Sinne des § 104 dürfen von der Anstalt nicht getätigt werden.

(5) Die Anstalt wird von einem Vorstand in eigener Verantwortung geleitet, soweit nicht gesetzlich oder durch die Satzung der Gemeinde etwas anderes bestimmt ist. Der Vorstand vertritt die Anstalt nach außen.

(6) Die Geschäftsführung des Vorstands wird von einem Verwaltungsrat überwacht. Der Verwaltungsrat bestellt den Vorstand auf höchstens 5 Jahre; eine erneute Bestellung ist zulässig. Er entscheidet außerdem über:

1. den Erlass von Satzungen nach Abs. 3 Satz 2,
2. die Feststellung des Wirtschaftsplans und des Jahresabschlusses,
3. die Festsetzung allg. geltender Tarife und Entgelte für die Leistungsnehmer,
4. die Ergebnisverwendung,
5. die Beteiligung oder die Erhöhung einer Beteiligung der Anstalt an anderen Unternehmen.

Der Verwaltungsrat berät und beschließt in öffentlicher Sitzung. Dem Verwaltungsrat obliegt außerdem die Entscheidung in den durch die Satzung der Gemeinde bestimmten Angelegenheiten der Anstalt. Entscheidungen nach Satz 3 Nr. 1 bedürfen der Zustimmung der Gemeindevertretung. Die Satzung im Sinne von Abs. 2 Satz 1 kann vorsehen, dass die Gemeindevertretung dem Verwaltungsrat in bestimmten Fällen Weisungen erteilen kann oder bei Entscheidungen von grundsätzlicher Bedeutung die Zustimmung der Gemeindevertretung erforderlich ist.

(7) Der Verwaltungsrat besteht aus dem vorsitzenden Mitglied und den übrigen Mitgliedern. Den Vorsitz führt der Bürgermeister. Soweit Beigeordnete mit eigenem Geschäftsbereich bestellt sind, führt derjenige Beigeordnete den Vorsitz, zu dessen Geschäftsbereich die der Anstalt übertragenen Aufgaben gehören. Sind die übertragenen Aufgaben mehreren Geschäftsbereichen zuzuordnen, so entscheidet der Bürgermeister über den Vorsitz. Die übrigen Mitglieder des Verwaltungsrats werden von der Gemeindevertretung für die Dauer von 5 Jahren gewählt. Die Amtszeit von Mitgliedern des Verwaltungsrats, die der Gemeindevertretung angehören, endet mit dem Ende der Wahlzeit oder dem vorzeitigen Ausscheiden aus der Gemeindevertretung. Die Mitglieder des Verwaltungsrats üben ihr Amt bis zum Amtsantritt der neuen Mitglieder weiter aus. Mitglieder des Verwaltungsrats können nicht sein:

1. Bedienstete der Anstalt,
2. Bedienstete der Aufsichtsbehörde, die unmittelbar mit Aufgaben der Aufsicht über die Anstalt befasst sind.

(8) Der Anstalt kann durch Satzung die Dienstherrnfähigkeit verliehen werden. Die Satzung bedarf insoweit der Genehmigung der obersten Aufsichtsbehörde. Wird die Anstalt aufgelöst, hat die Gemeinde die Beamten und die Versorgungsempfänger zu übernehmen.

(9) Für die Haushalts- und Wirtschaftsführung der Anstalt gelten die Bestimmungen des Sechsten Teils und die dazu ergangenen Durchführungsbestimmungen (§ 154 Abs. 3 und 4) entsprechend. Der Haushalt der Anstalt muss in jedem Jahr in Planung und Rechnung ausgeglichen sein. Kredite der Anstalt bedürfen entsprechend den §§ 103 und 105 der Genehmigung der Aufsichtsbehörde. Ist die Anstalt überwiegend wirtschaftlich tätig, so kann sie in ihrer Satzung bestimmen, für die Wirtschafts- und Haushaltsführung die Vorschriften über die Eigenbetriebe sinngemäß anzuwenden. Das für die Gemeinde zuständige Rechnungsprüfungsamt prüft den Jahresabschluss und den Lagebericht der Anstalt. Das Rechnungsprüfungsamt hat das Recht, sich zur Klärung von Fragen, die bei der Prüfung nach § 131 Abs. 1 auftreten, unmittelbar zu unterrichten und zu diesem Zweck den Betrieb, die Bücher und Schriften der Anstalt einzusehen.

(10) § 14 Abs. 2, § 25 sowie die Bestimmungen des Sechsten Teils über die Gemeindewirtschaft und die des Siebenten Teils über die staatliche Aufsicht sind auf die Anstalt sinngemäß anzuwenden.

(11) Die Anstalt ist zur Vollstreckung von Verwaltungsakten in demselben Umfang berechtigt wie die Gemeinde, wenn sie aufgrund einer Aufgabenübertragung nach Abs. 3 hoheitliche Befugnisse ausübt und bei der Aufgabenübertragung nichts Abweichendes geregelt wird.

(12) Abs. 1 bis 11 finden auf Anstalten des öffentlichen Rechts nach § 2c des Hessischen OFFENSIV-Gesetzes vom 20. Dezember 2004 (GVBl. I S. 488), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2015 (GVBl. I S. 318), keine Anwendung.

§ 127 Eigenbetriebe

(1) Die Wirtschaftsführung, Vermögensverwaltung und Rechnungslegung der wirtschaftlichen Unternehmen ohne Rechtspersönlichkeit (Eigenbetriebe) sind so einzurichten, dass sie eine vom übrigen Gemeindevermögen abgesonderte Betrachtung der Verwaltung und des Ergebnisses ermöglichen.

(2) In den Angelegenheiten des Eigenbetriebs ist der Betriebsleitung eine ausreichende Selbständigkeit der EntschlieÙung einzuräumen.

(3) Die näheren Vorschriften über die Verfassung, Verwaltung und Wirtschaftsführung einschließlich des Rechnungswesens der Eigenbetriebe bleiben einem besonderen Gesetz vorbehalten.

§ 127 a Anzeige

(1) Entscheidungen der Gemeinde über

1. die Errichtung, die Übernahme oder die wesentliche Erweiterung eines wirtschaftlichen Unternehmens,
2. die Gründung einer Gesellschaft, die erstmalige Beteiligung an einer Gesellschaft sowie die wesentliche Erhöhung einer Beteiligung an einer Gesellschaft,
3. den Erwerb eines Geschäftsanteils an einer eingetragenen Genossenschaft,
4. Rechtsgeschäfte im Sinne des § 124 Abs. 1

sind der Aufsichtsbehörde unverzüglich, spätestens sechs Wochen vor Beginn des Vollzugs, schriftlich anzuzeigen. Aus der Anzeige muss zu ersehen sein, ob die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

(2) Abs.1 gilt für Entscheidungen über mittelbare Beteiligungen im Sinne von § 122 Abs. 5 entsprechend.

§ 127 b Verbot des Missbrauchs wirtschaftlicher Machtstellung

Bei Unternehmen, für die kein Wettbewerb gleichartiger Unternehmen besteht, dürfen der Anschluss und die Belieferung nicht davon abhängig gemacht werden, dass auch andere Leistungen oder Lieferungen abgenommen werden.

1.2 **Rechts- und Organisationsformen**

Im Bereich der Gemeinde Kriftel kommen folgende Formen in Betracht

- **Regiebetrieb**

wird nach den Bestimmungen der Hessischen Gemeindeordnung geführt und stellt als rechtlich und wirtschaftlich Einrichtung kein Beteiligungsobjekt dar.

- **Eigenbetrieb**

wird nach den Bestimmungen des Hessischen Eigenbetriebsgesetzes und der Betriebssatzung geführt. Er verfügt über keine eigene Rechtspersönlichkeit, ist jedoch organisatorisch und wirtschaftlich selbständig. Spezifische Organe sind die Betriebsleitung und die Betriebskommission. Bei dem Betrieb handelt es sich rechtlich um eine unselbstständige Einrichtung und stellt deshalb kein Beteiligungsobjekt dar. Aufgrund der besonderen Bedeutung ist jedoch der Eigenbetrieb „Gemeindewerke Kriftel“ Bestand dieses Beteiligungsberichtes.

- **Gesellschaften mit beschränkter Haftung**

haben eine eigene Rechtspersönlichkeit. Die Rechtsform ist im GmbH-Recht und im Gesellschaftsvertrag geregelt. Organe sind die Gesellschafterversammlung und Geschäftsführung. Die Bildung eines Aufsichtsrates ist freigestellt, jedoch im kommunalen Bereich die Regel (§ 122 Absatz 1 Nr. 3 HGO). Die Haftung ist auf das Stammkapital beschränkt.

- **Aktiengesellschaft**

sind Gesellschaften mit eigener Rechtspersönlichkeit sowie umfangreichen Regelungen und Formvorschriften des Aktienrechts. Hier ist ein hoher Selbstständigkeitsgrad der Aktiengesellschaft gegenüber den Gesellschaftsformen vorhanden, so dass für die Ausgestaltung von Verträgen wenig Raum besteht. Organe sind der Vorstand, die Hauptversammlung und der Aufsichtsrat. Kriftel ist zurzeit an keinen Aktiengesellschaften beteiligt.

- **Genossenschaften**

verfolgen in der Regel keine eigenen Zwecke sondern, die wirtschaftliche Förderung und Betreuung der Mitglieder. Organe sind nach dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Vertreterversammlung.

1.3 **Gegenstand des Beteiligungsberichts**

Der Beteiligungsbericht soll eine Übersicht über alle Beteiligungen der Gemeinde Kriftel mit der Rechtsform der Unternehmen, dem Gesamtkapital und der Beteiligungsquote der Gemeinde geben (siehe Grafik unter 1.4). Zum 1. Januar 2019 wurden die Gemeindewerke aufgelöst und die Betriebszweige bei der Gemeinde Kriftel reintegriert. Die Gemeindewerke Kriftel sind somit seit 2019 nicht mehr Bestandteil dieses Beteiligungsberichtes.

Als Grundlagen des Berichts dient die aktuelle Form der gemeindlichen Einflussnahme. Dezierte Unternehmensdaten erfolgen für die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Kriftel mbH (Gewobau), da sich die gemeindliche Beteiligung an einem Unternehmen des Privatrechts ausschließlich auf diese Gesellschaft konzentriert. Es wird das Ergebnis der Jahresabschlussprüfung für das Wirtschaftsjahr 2023 berichtet. Der Prüfbericht, die Ergebnisverwendung sind vom Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung beschlossen worden. Die Gesellschafterversammlung hat dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung die Entlastung erteilt.

Die detaillierte Geschäftsentwicklung im Berichtsjahr 2023 sowie die zukünftige Unternehmensplanung der Gewobau werden im Lagebericht 2023 der Geschäftsleitung erläutert.

Alle übrigen Beteiligungen an Unternehmen des Privatrechts liegen weit unter dem gesetzlichen Schwellenwert zur Berichterstattung. Nach § 123 a Absatz 1 Hessische Gemeindeordnung (HGO) sind die Unternehmen aufzuführen, bei denen die Gemeinde mindestens 20 Prozent unmittelbar oder mittelbar der Anteile hält. Die Gemeinde ist nach der Gewobau mit 4,995 % an der Main-Taunus-Verkehrsgesellschaft und mit einer Einlage von 1.000 € an der SolarInvest eG beteiligt.

Grafische Darstellung der Beteiligungen

Gemeinde Kriftel	
Unternehmen in privatrechtlicher Rechtsform / Anteile im Jahr 2023	
99,98 %	Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Kriftel mbH Gewobau (Anteil 1.242.000,00 €, Stammkapital 1.242.300,00 €)
4,995 %	Main-Taunus-Verkehrs-Gesellschaft mbH (Anteil 15.000,00 €, Stammkapital 300.300,00 €)
100,00 €	Frankfurter Volksbank eG
1.000 €	SolarInvest Main-Taunus eG

2. **Mehrheitsbeteiligungen der Gemeinde Kriftel (mit 99,98 %)** **Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Kriftel mbH (Gewobau)**

2.1 **Allgemeines:**

Anschrift: Frankfurter Straße 33 - 37, 65830 Kriftel

Die **Aufgaben** nach dem Gesellschaftsvertrag sind folgende:

Die Gesellschaft errichtet, erwirbt, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten, die vorrangig im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus errichtet wurden bzw. werden. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, der Ortsentwicklung und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, wenn diese dem Gesellschaftszweck (mittelbar oder unmittelbar) zu dienen bestimmt sind. Die Gesellschaft orientiert sich am Ziel einer sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung und berücksichtigt umweltpolitische Ziele.

Handelsregister: Amtsgericht Frankfurt am Main Nr. 11634
Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Stammkapital: 1.242.300,00 €
Die Stammeinlage der Gemeinde Kriftel in Höhe von 1.242.000,00 € wurde voll eingezahlt.

2.2 **Organe der Gesellschaft**

2.2.1 **Gesellschafterversammlung**

Die Gesellschafter der Gewobau sind die **Gemeinde Kriftel**, vertreten durch den Gemeindevorstand, mit einer Stammeinlage von 1.242.000,00 € und **Frau Isolde Fischer**, Parkstraße 7, 65830 Kriftel, mit einer Stammeinlage von 300,00 €. Die wichtigen Angelegenheiten der Gesellschaft werden in der Gesellschafterversammlung durch Mehrheitsbeschluss gefasst. Die Gesellschafterversammlung gewährt je 100,00 € Geschäftsanteil eine Stimme.

2.2.2 **Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat besteht nach dem Gesellschaftsvertrag aus dem Bürgermeister der Gemeinde Kriftel als Vorsitzenden und sechs weiteren Mitgliedern.

Mitglieder des Aufsichtsrates im Berichtsjahr 2023

- | | |
|-------------------------------------|----------------------|
| 1. Seitz, Christian (Bürgermeister) | Vorsitzender |
| 2. Koch, Erhard | stellv. Vorsitzender |
| 3. Fichert, Frank Dr. | |
| 4. Mantel, Gerhard | |
| 5. Feist, Alexander | |
| 6. Morawietz, Christof | |
| 7. Haas, Alexander | |

Prüfungsausschuss

Fichert, Frank Dr.
Feist, Alexander
Morawietz, Christoph

Bauausschuss

Koch, Erhard
Mantel, Gerhard
Haas, Alexander

- 2.2.3 Geschäftsführer
1. Treber, Harald (bestellt seit 01.05.1995)
 2. Jirasek, Franz (bestellt seit 01.10.2006)

Die beiden Geschäftsführer vertreten die Gesellschaft zur Erfüllung der gesetzlichen und vertraglichen Verpflichtungen gemeinschaftlich.

2.3 **Steuerrechtliche Verhältnisse**

Die Gesellschaft wird beim Finanzamt Wiesbaden I unter der Steuernummer 040/227/71120 geführt. Für Zwecke der steuerlichen Gewinnermittlung wird eine gesonderte Steuerbilanz aufgestellt. Die Gesellschaft musste bisher keine Kapitalertrags-, Gewerbe- und Körperschaftssteuer leisten.

2.4 **Jahresabschluss des Jahres 2023**

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 (Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung) wurden mit einem Jahresüberschuss von 117.607,09 € festgestellt. Hiervon wurden 10% der satzungsgemäßen Rücklage zugeführt (11.760,71 €), so dass noch 105.846,38 € auf neue Rechnung vorgetragen wurden.

Die Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2023 wurde durch den Aufsichtsrat am 29. Januar 2025 beraten. Die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023 folgte von der Gesellschafterversammlung am 11. März 2025. Auf die Zahlen unter Ziffer 2.4.5 „Wirtschaftliche Lage“ wird verwiesen.

2.4.1 **Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023**

Revisions- und Betriebsberatungsgesellschaft **GRIMM GmbH**, Im Stückes 9, 65779 Kelkheim/Ts.

2.4.2 **Verflechtung mit dem gemeindlichen Haushalt**

Lfd. Nr.	Bezeichnung/ Wohnhaus	Bestand zum 01.01.2023	Zugänge	Tilgung	Bestand zum 31.12.2023
1	Crufterostr. 2-4	17.234,63 €	-	324,67 €	16.909,96 €
2	In den Reden 1	15.443,96 €	-	714,76 €	14.729,20 €
3	In den Reden 2-4	6.359,68 €	-	291,30 €	6.065,38 €
4	Königsberger Str. 61	107.831,50 €	-	1.457,18 €	106.374,32 €
5	Staufenstr. 6	20.241,96 €	-	378,36 €	19.863,60 €
	Summe:	167.111,73 €	-	3.166,27 €	163.942,46 €

Erläuterung:

Es handelt sich hierbei um zinslose gemeindliche Darlehen, die zur Erlangung öffentlicher Fördermittel, die in der Vergangenheit als so genannte "Komplementärmittel" für den sozialen Mietwohnungsbau eingesetzt wurden.

2.4.3 **Entwicklung über die Verwendung der Rücklagen aus der Fehlbelegungsabgabe**

Jahr	Anfangsbestand	Zugang	Entnahme	Endbestand	Verwendungszweck
2012	0,00 €	1.326,25 €	1.326,25 €	0,00 €	1.326,25 € = Verlängerung Mietpreis- und Belegungsbindung „I.d.Reden 2“ Schlussrate
In den Jahren 2011 bis 2016 wurde vom Land Hessen keine Fehlbelegungsabgabe erhoben. Die Wiedereinführung erfolgte zum 1. Juli 2016.					
2016	0,00 €	13.163,98 €	13.163,98 €	0,00 €	Mietpreis- und Belegungsbindung für 15 Wohneinheiten Wiesbadener Straße 10-12
2017	0,00 €	23.339,60 €	23.339,60 €	0,00 €	Mietpreis- und Belegungsbindung für 15 Wohneinheiten Wiesbadener Straße 10-12
2018	0,00 €	19.293,84 €	19.293,84 €	0,00 €	Mietpreis- und Belegungsbindung für 15 Wohneinheiten Wiesbadener Straße 10-12
2019	0,00 €	18.408,82 €	18.408,82 €	0,00 €	Mietpreis- und Belegungsbindung für 15 Wohneinheiten Wiesbadener Straße 10-12
2020	0,00 €	17.826,68 €	17.826,68 €	0,00 €	Mietpreis- und Belegungsbindung für 15 Wohneinheiten Wiesbadener Straße 10-12
2021	0,00 €	21.484,06 €	21.484,06 €	0,00 €	Mietpreis- und Belegungsbindung für 15 Wohneinheiten Wiesbadener Straße 10-12
2022	0,00 €	35.147,94 €	35.147,94 €	0,00 €	Mietpreis- und Belegungsbindung für 15 Wohneinheiten Wiesbadener Straße 10-12
2023	0,00 €	44.756,54 €	44.756,54 €	0,00 €	Mietpreis- und Belegungsbindung für 15 Wohneinheiten Wiesbadener Straße 10-12
	Summe		193.421,46 €		

Erläuterungen:

Nach Einbehalt einer 20 %-igen Verwaltungskostenpauschale muss das verbleibende Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe innerhalb von drei Jahren für Objektförderungen verwendet werden. Die Gemeindevertretung hat mit Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe die Verwendung für folgendes Projekt beschlossen (vgl. Drucksache Nr. 2016-060):

- Verlängerung der Mietpreis- und Belegungsbindung für das Wohnhaus „Wiesbadener Str. 10-12“ **236.624,92 €**

2.4.4 **Geschäftsentwicklung (auszugsweise aus dem Lagebericht 2023)**

Die Gewobau ist Eigentümerin von Mietwohnungen, die fast ausschließlich im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues errichtet worden sind. Lediglich der neu erworbene Altbau „Kirchstr. 15“ wurde damals ohne öffentliche Förderung errichtet. Insgesamt handelte es sich zum Stichtag 31. Dezember 2023 um 22 Wohnhäuser mit 231 Wohnungen, die eine Wohnfläche von zusammen insgesamt 15.162,50 qm aufweisen. Mittlerweile ist jedoch für einige Wohnhäuser die Sozialbindung ausgelaufen.

Der Wohnungsbestand ist teilweise sanierungs- und modernisierungs-bedürftig. Da erfahrungsgemäß Kernsanierungen von Wohngebäuden im bewohnten Zustand unverhältnismäßig aufwändig sind, modernisieren und revitalisieren wir aktuell nur freiwerdende Wohnungen bei Mieterwechsel. Unabhängig hiervon erfolgen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen außerhalb der Wohnungen. Aufgrund des Alters der Heizungsanlagen in einigen Wohnhäusern ist mittelfristig ein Austausch gegen effizientere Anlagen erforderlich, damit die Energiekosten gesenkt werden.

Nach der Entwicklung einer baureifen Planung zur Errichtung einer Wohnanlage mit 48 Wohneinheiten in der Raiffeisenstraße 2a bis 2d haben wir Mitte des Geschäftsjahres 2022 mit den Bauarbeiten begonnen. Die Vermietung der Wohnungen ist zum 1. Dezember 2023 erfolgt. Die förmliche Abnahme der Bauleistungen war erst im Geschäftsjahr 2024 möglich, da die geschuldeten Bauleistungen erst nach langwierigen Verhandlungen mit dem Generalunternehmen und baulicher Nachbesserungen abnahmefähig waren. Aufgrund von Undichtigkeiten in den Fachdächern wurde vertraglich vereinbart, dass das Generalunternehmen neben den Gewährleistungsbürgschaften einen zusätzlichen Sicherheitsbetrag von 500.000,00 € bei einer Bank hinterlegen muss. Sofern erneut Undichtigkeiten am Dach entstehen sollten, ist dieser Betrag zur Finanzierung der Schadensbehebung verfügbar.

Die Gesellschaft ist beauftragt im Gemeinwohlinteresse die örtliche Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zu sozial verträglichen Preisen zu versorgen. Hinzu kommt, dass es zur Integration der anerkannten Flüchtlinge und Asylbewerber eine tragende Rolle einnimmt, diesen Menschen auch Wohnraum zu erschwinglichen Preisen anzubieten. Dabei geht es auch darum bauliche Lösungen anzustreben, dass Flüchtlinge und Einheimische in gemischten Quartieren auskömmlichen Wohnraum finden und einer „Ghetto-Bildung“ von vornherein entgegengewirkt wird.

Für 168 unserer Wohnungen ermitteln wir die Miethöhe wegen Mietpreis- und Belegungsbindungen bzw. sonstiger Vereinbarungen mit dem Land Hessen und der Gemeinde Kriftel nach einer Wirtschaftlichkeitsberechnung (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV).

Für 3 Wohnungen erfolgt die Mietfestsetzung wegen Förderung durch die Landestreuhandstelle nach der allgemeinen Entwicklung des Lebenshaltungsindex.

Für 60 Wohnungen können die Mieten entsprechend den allgemeinen Vorschriften festgesetzt werden. Wesentliche Mieterhöhungen erfolgen nur bei Wohnungswechsel, wenn durch Revitalisierungsmaßnahmen der Wohnungszustand nachhaltig verbessert wurde.

Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe innerhalb der Gemarkung Kriftel werden uns gem. Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Kriftel nach Abzug des Verwaltungskostenanteils zur Verfügung gestellt. In 2023 wurde ein Betrag von 44.756,54 € überwiesen.

Die umfangreiche Modernisierung und Erweiterung der Wohnhäuser „In den Reden 1“ und „Crufterostraße 2-4“ wurden 2018 abgeschlossen. Die sonstigen baulichen Aktivitäten erfolgen zur Revitalisierung freigewordener Wohnungen bei Mieterwechsel und zur Substanzerhaltung der Wohnhäuser. Hierfür sind 2023 Aufwendungen von T€ 161 entstanden.

Im Februar 2022 wurde der Vertrag für den Bau von 48 Sozialwohnungen in der Raiffeisenstraße 2a bis 2d unterschrieben. Ab 1. Dezember 2023 wurden die Ein- und Fünfstückwohnungen an Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen vermietet. Die Kosten für das mit Abstand größte Projekt, dass die Gesellschaft in ihrer 50-jährigen Geschichte gestemmt hat, betrugen ohne Grunderwerb rund 17 Mio. €. Das Projekt in Holzmodul-Bauweise hatte auch zu erheblichen Schwierigkeiten in der Bauabwicklung geführt. Aufgrund der Wirtschaftskrise in den Jahren 2022 und 2023 durch den Ukraine-Krieg und dem damit einhergehenden Materialmangel ergaben sich Verzögerungen bei der Bauabwicklung. Hierzu kam, dass auch einige Bauleistungen nicht in der gewünschten Güte ausgeführt wurden. Deshalb ist die Neuvermietung der

Wohnungen nicht wie vorgesehen zum 1. August 2023 sondern erst zum 1. Dezember 2023 erfolgt. Die bemängelten Bauleistungen sind zwischenzeitlich nachgebessert worden. Wegen der Undichtigkeiten in den Dächern (Dezember 2023 bis Januar 2024) ist von dem Bauträger ein Betrag von 500.000,00 € für eine eventuelle Schadensbeseitigung hinterlegt worden.

2.4.5 **Wirtschaftliche Lage**

Die Bilanzsumme beläuft sich zum 31. Dezember 2023 auf 26.583.435,43 €. Sie hat sich damit gegenüber dem Ende des Vorjahres (18.104.927,50 €) um 8.478.507,93 € erhöht. Auf der Aktivseite wird neben dem langfristigen Vermögen (Anlagevermögen) von T€ 26.202 kurzfristiges Vermögen von T€ 104 und ein Rechnungsabgrenzungsposten von T€ 278 ausgewiesen. Die Passivseite setzt sich aus dem Eigenkapital von T€ 3.074, Rückstellungen von T€ 116, Verbindlichkeiten von T€ 23.130 und der passiven Rechnungsabgrenzung von T€ 264 zusammen.

Das Eigenkapital betrug zum 1. Januar 2023 = 2.956.270,09 €. Von dem Jahresüberschuss 2023 von 117.607,09 € sollen gemäß § 23 Absatz 1 = 10 % der satzungsmäßigen Rücklage zugeführt werden (11.760,71 €), so dass noch 105.846,38 € auf neue Rechnung vorzutragen sind. Danach beträgt der Bilanzgewinn insgesamt 1.426.566,31 € (Vorjahr = 1.320.719,93 €). Somit beträgt das Eigenkapital zum 31. Dezember 2023 insgesamt 3.073.877,18 €.

Die Verbindlichkeiten aus Darlehen von Kreditinstituten erhöhen sich in 2023 durch die Erhöhung des Kontokorrentkredites und zusätzlicher Kreditaufnahmen zur Finanzierung des Neubauprojektes um insgesamt 4.096.876,49 € auf 17.542.136,58 €. Hierfür ist ein Zinsaufwand von 106.024,57 € angefallen.

Hinzu kommen Kassenkredite unserer Gesellschafterin mit T€ 4.200 (VJ 1.000), sowie Kontokorrentkredite in Höhe von T€ 728, die 2024 im Rahmen der abschließenden langfristigen Finanzierung ausgeglichen werden.

Auf der Ertragsseite sehen wir derzeit hinsichtlich unseres Wohnungsbestandes keinerlei Risiken, da diese im Rahmen der Sozialbindung mit auch weiterhin erzielbaren Mieten vergeben sind. Neuvermietungen nach Sanierung bzw. Revitalisierung sind bei der derzeitigen Marktlage unproblematisch.

Allerdings weist unser Wohnungsbestand in Teilen einen Sanierungsstau auf. Aktuelle Geschäftspolitik ist die Revitalisierung von Wohnungen jeweils bei Mieterwechsel und erforderliche Sanierungsarbeiten außerhalb der Wohnungen. Steigende Baupreise und Kosten für behördliche Auflagen können nicht durch höhere Mieteinnahmen finanziert werden, da die Sozialwohnungen preisgebunden zu vermieten sind. Ebenso ist die eventuelle Fremdfinanzierung solcher Arbeiten schwierig, da die Zinssätze für Baufinanzierungen ab 2022 sehr stark angestiegen sind. Daher können künftig die Instandsetzungs- und Revitalisierungsarbeiten nur aus der laufenden Geschäftstätigkeit abgedeckt werden.

Hinzu kommt, dass die sozialverträgliche Erhöhung der Mieten schwierig, da teilweise der energetische Zustand der Wohnhäuser verbesserungsbedürftig ist und die gestiegenen Gaspreise zu einer erheblichen Erhöhung der Nebenkosten geführt haben. Insofern ist eine ergebniswirksame Mieterhöhung bei verschiedenen Wohnhäusern nur dann möglich, wenn zuvor bauliche und technische Maßnahmen zur Energieeinsparung umgesetzt werden.

Das schlüsselfertige Errichtung der Wohnanlage mit 48 Wohneinheiten in der Raiffeisenstraße 2a-d, 65830 Kriftel, wurde im Januar 2022 zu einem Festpreis beauftragt. (14.870.370 €). Die bewilligten Zuschüsse wurden vollständig ausgezahlt, die erforderliche Kreditaufnahme wurde zu einem günstigen Zinssatz vereinbart (6,15 Mio. € 0,99 %). Zur Schlussfinanzierung der Neubaumaßnahme

wurde eine Kreditaufnahme von 0,5 Mio. € zu einem Zinssatz von 3,52 % im November 2023 vereinbart.

Die Errichtung der Wohnanlage Raiffeisenstraße 2a bis 2d wurden im Kostenrahmen von ca. 17 Mio. € abgewickelt, wovon 16.470 T€ bis zum Bilanzstichtag verausgabt wurden. Das Neubauprojekt ist zum Zeitpunkt der Ausfertigung dieses Lageberichts vollständig fertiggestellt. Alle Wohnungen sind vermietet. Insoweit ist die Maßnahme trotz der schwierigen Bedingungen und erheblichen Preiserhöhungen in der Baubranche im Rahmen des festgelegten Projektbudgets abgewickelt worden. Jedoch ist das vom Bauträger eingebaute Überwachungssystem für die Früherkennung von Leckagen in den Dachflächen nur teilweise funktionsfähig. Die technischen Details zur Verbesserung des Überwachungssystems werden zum Zeitpunkt der Ausfertigung dieses Lageberichts noch verhandelt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kriftel hat in 2017 die Übertragung der gemeindlichen Aufgabe „sozialer und preisgünstiger Wohnungsbau in Kriftel“ für 20 Jahre an uns beschlossen und die Betrauung mit dieser Aufgabe bis zum 31. Dezember 2036 befristet. Der Betrauungsakt vom 30. Mai 2017 beinhaltet auch einen Ausgleichsmechanismus für die in diesem Rahmen anfallenden Verluste, weshalb die Risiken auch bei Neubauobjekt für vertretbar angesehen werden.

2.4.6. Gewährte Sicherheiten durch die Gemeinde Kriftel

Die Gemeinde hat für Darlehensaufnahmen durch die Gewobau nach § 104 Abs. 4 Hessische Gemeindeordnung (HGO) Bürgschaften übernommen. Die Restwerte der verbürgten Darlehen beliefen sich zum 31.12.2023 auf T€ 16.277. Die Übernahme der gemeindlichen Bürgschaft bewirkt, dass die Gewobau wesentlich günstigere Darlehensbedingungen vereinbaren kann.

2.4.7 Geschäftsführung

Nebenamtlicher Geschäftsführer ist seit 1. April 1995 Herr Harald Treber. Er war bis zum 15. November 2004 alleine vertretungsberechtigt. Mit Wirkung vom 1. Oktober 2006 wurde Herr Franz Jirasek als nebenamtlicher Geschäftsführer bestellt. Die beiden Geschäftsführer vertreten die Gesellschaft gemeinschaftlich und gleichberechtigt. Für 2023 wurde für die Geschäftsführer eine Aufwandsentschädigung von insgesamt 12 TSD EUR gezahlt.

Im Wirtschaftsjahr 2023 wurden drei Präsenzsitzungen durchgeführt. Hier wurden insgesamt Sitzungsgelder in Höhe von 350,00 € gezahlt.

3. **Nachrichtlich:**

Minderheitsbeteiligungen der Gemeinde Kriftel (unter 5 %)

Die nachfolgenden Unternehmen werden nur kurz dargestellt:

3.1 **Main-Taunus-Verkehrsgesellschaft mbH**

Anschrift

Am Kreishaus 1 – 5
65719 Hofheim am Taunus

Aufgaben

Gegenstand des Unternehmens ist es, für ihre Gesellschafter im Main-Taunus-Kreis deren Aufgaben im öffentlichen Personennahverkehr und in sonstigen Verkehren wahrzunehmen, soweit nicht öffentlich-rechtliche Vorschriften dies zwingend ausschließen. Die Gesellschaft soll im Rahmen ihrer Aufgaben sicherstellen, dass der öffentliche Personennahverkehr bedarfsgerecht erschlossen und bedient wird und zwar nach einheitlichen und verkehrswirtschaftlichen Gesichtspunkten.

Stammkapital

Das Stammkapital beträgt insgesamt 300.300,00 € und wurde vom Main-Taunus-Kreis, dem Regionalverband Frankfurt Rhein-Main sowie den kreisangehörigen Städten und Gemeinden eingebracht.

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht aus 16 Mitgliedern. Die Gemeinde Kriftel wird in der 18. Wahlperiode (2016 bis 2021) und 19. Wahlperiode (2021 bis 2026) durch den Ersten Beigeordneten Franz Jirasek (Stellvertreter: Bürgermeister Christian Seitz) vertreten.

Gesellschafterversammlung

Mitglieder sind die Vertreter der 14 Gesellschafter. Die Gemeinde wurde während der 18. Wahlperiode der Gemeindevertretung (2016 bis 2021) durch die Gemeindevertreter Dr. Frank Fichert, Nikolas Klug und die Gemeindevertreterin Regina Vischer vertreten. In der 19. Wahlperiode (2021 bis 2026) wird sie durch den Gemeindevertreter Dr. Frank Fichert und Gemeindevertreterin Regina Vischer vertreten.

3.2 **Frankfurter Volksbank eG**

Die Volksbank Main-Taunus eG und die Frankfurter Volksbank haben fusioniert und bestehen unter dem Namen Frankfurter Volksbank eG weiter.

Anschrift

Börsenstraße 7-11
60313 Frankfurt am Main

Aufgaben

Zweck der Genossenschaft ist die wirtschaftliche Förderung und Betreuung der Mitglieder.

Vertreterversammlung

Die gemeindlichen Mitgliedsrechte werden durch den Gemeindevorstand wahrgenommen.

3.3 **SolarInvest Main-Taunus eG**

Anschrift

Katzenlückstraße 29
65719 Hofheim a.Ts.

Aufgaben

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung des Erwerbs und der Wirtschaft der Mitglieder durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb von Solaranlagen.

Vertreterversammlung

Die gemeindlichen Mitgliedsrechte werden durch den Gemeindevorstand wahrgenommen.