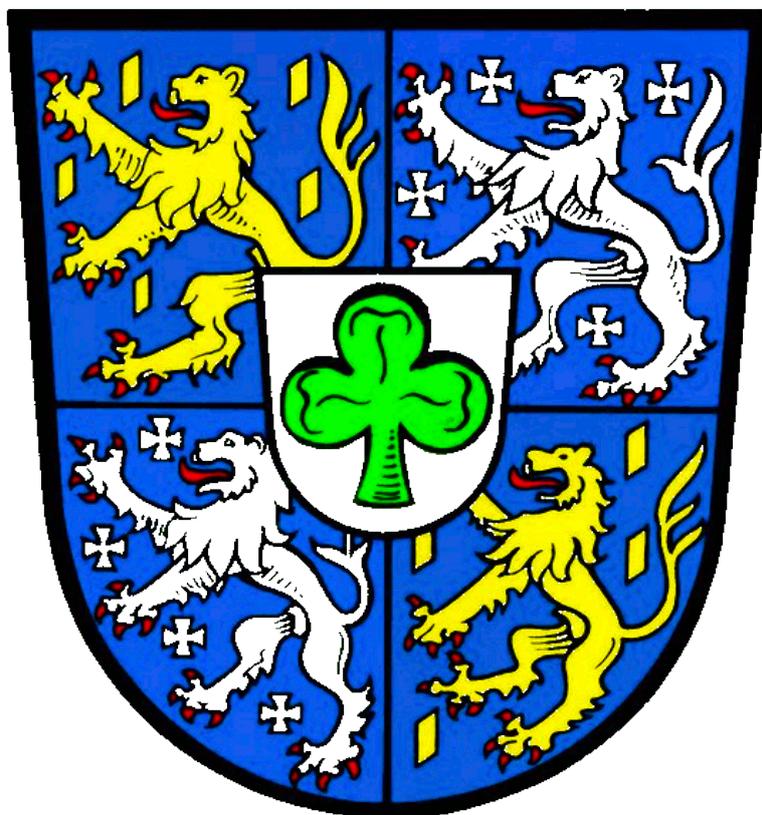


## Der Magistrat der Stadt Usingen



## Beteiligungsbericht für das Geschäftsjahr 2021

## Inhaltsverzeichnis

1.	Vorwort .....	4
2.	Allgemeines zum Beteiligungsbericht .....	5
2.1	Kommunalrechtliche Voraussetzung zur wirtschaftlichen Betätigung einer Gemeinde .....	5
2.2	Begriff der Beteiligung.....	5
2.3	Voraussetzungen einer Beteiligung.....	5
2.4	Ziele des Beteiligungsberichts .....	6
3.	Rechts- und Organisationsformen .....	7
3.1	Öffentlich-rechtlich .....	7
<b>3.1.1</b>	<b>Regiebetrieb</b> .....	7
<b>3.1.2</b>	<b>Eigenbetrieb</b> .....	7
<b>3.1.3</b>	<b>Zweckverband</b> .....	7
<b>3.1.4</b>	<b>Wasser- und Bodenverband</b> .....	7
3.2	Privatrechtlich .....	8
<b>3.2.1</b>	<b>Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)</b> .....	8
4.	Vertretung der Stadt in den Beteiligungsgremien .....	8
5.	Unterrichtungs- und Prüfungsrecht der Kommune .....	9
6.	Prüfung der Jahresabschlüsse .....	10
6.1	Gesellschaften .....	10
6.2	Eigenbetriebe .....	10
6.3	Gewinnabführung.....	11
7.	Inhalte Beteiligungsbericht gemäß § 123 a HGO .....	11
7.1	Grundlagen des Unternehmens .....	11
<b>7.2</b>	<b>Bilanz, GuV und Cashflow</b> .....	11
<b>7.3</b>	<b>Unternehmensverlauf und –entwicklung</b> .....	11
<b>7.4</b>	<b>Kennzahlen und Controlling</b> .....	11
8.	Begriffsbestimmungen im Einzelnen.....	12
9.	Kennzahlen .....	14
10.	Beteiligungen der Stadt Usingen im Überblick.....	16
10.1	Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Hochtaunuskreis Usingen.....	17
<b>10.1.1</b>	<b>Bilanz 2021 der Gemeinnützigen Wohnungsbau GmbH</b> .....	19
<b>10.1.2</b>	<b>G+V 2021 der Gemeinnützigen Wohnungsbau GmbH</b> .....	20
<b>10.1.3</b>	<b>Finanzlage (Kapitalflussrechnung) 2021 der Gemeinnützigen</b> .....	21
<b>Wohnungsbau GmbH</b> .....	21	
<b>10.1.4</b>	<b>Aussichten/Chancen/Risiken</b> .....	22

10.2	Wasserbeschaffungsverband Usingen .....	24
<b>10.2.1</b>	<b>Bilanz 2021 des WBV Usingen .....</b>	26
<b>10.2.2</b>	<b>G+V 2021 des WBV Usingen .....</b>	27
<b>10.2.3</b>	<b>Finanzlage (Kapitalflussrechnung) 2021 des WBV Usingen .....</b>	28
<b>10.2.4</b>	<b>Aussichten/Chancen/Risiken .....</b>	29
10.3	Wasserbeschaffungsverband Wilhelmsdorf .....	31
<b>10.3.1</b>	<b>Bilanz 2021 des WBV Wilhelmsdorf .....</b>	33
<b>10.3.2</b>	<b>G+V 2021 des WBV Wilhelmsdorf .....</b>	34
<b>10.3.3</b>	<b>Finanzlage (Kapitalflussrechnung) 2021 des WBV Wilhelmsdorf .....</b>	35
10.4	Abwasserverband Oberes Usatal .....	36
<b>10.4.1</b>	<b>Bilanz 2021 des AWV Oberes Usatal .....</b>	38
<b>10.4.2</b>	<b>G+V 2021 des AWV Oberes Usatal .....</b>	39
<b>10.4.3</b>	<b>Finanzlage (Kapitalflussrechnung) 2021 des AWV Oberes Usatal .....</b>	40
<b>10.4.4</b>	<b>Aussichten/Chancen/Risiken .....</b>	41
11.	Gesamtabschluss .....	43
12.	Weitere Träger- oder Mitgliedschaften .....	44
13.	Beteiligungscontrolling .....	45
14.	Impressum .....	46

## 1. Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Ihnen mit dem vorliegenden Beteiligungsbericht für das Jahr 2021 die Möglichkeit eröffnen, sich ein Bild über die Struktur, den Aufbau, die finanzielle Situation und die Erfüllung des öffentlichen Zwecks unserer einzelnen Beteiligungen zu machen.

Basis für die einzelne Darstellung der Unternehmen sind die geprüften Jahresabschlüsse 2021.

Entsprechend der gesetzlichen Regelung in § 123a Hessische Gemeindeordnung sind im Beteiligungsbericht die Unternehmen in einer Rechtsform des Privatrechts, an denen die Stadt Usingen mit mindestens 20 % unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, dargestellt.

Zusätzlich sind auch alle Mitgliedschaften der Stadt Usingen ergänzt worden.

Der Beteiligungsbericht informiert über die wesentlichen Aufgaben, die öffentliche Zweckerfüllung sowie über den Geschäftsverlauf, Entwicklung und Leistungsfähigkeit der Unternehmen.

Der Bericht wird jährlich fortgeschrieben und den sich ergebenden Änderungen angepasst.

Der Beteiligungsbericht wird öffentlich bekannt gegeben und im Rathaus zur Einsicht ausgelegt. Gerne können Sie ihn auch online unter: [www.usingen.de](http://www.usingen.de) aufrufen.

Wir hoffen Ihnen einen informativen Überblick über das Beteiligungsmanagement der Stadt Usingen vermitteln zu können.

Usingen im Dezember 2022

Steffen Wernard

Bürgermeister

## 2. Allgemeines zum Beteiligungsbericht

### 2.1 Kommunalrechtliche Voraussetzung zur wirtschaftlichen Betätigung einer Gemeinde

Nach Artikel 28 Abs. 2 des Grundgesetzes der Bundesrepublik Deutschland haben die Gemeinden und Gemeindeverbände das Recht, im Rahmen der Gesetze alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft auf ihrem Gebiet in eigener Verantwortung zu regeln. Diese verfassungsrechtlich normierte Garantie der Selbstverwaltung räumt den Kommunen die Personalhoheit, die Finanz- und Vermögenshoheit und insbesondere die Organisationshoheit ein. Damit haben die Kommunen das Recht selbst zu entscheiden, auf welche Art und Weise sie ihre vielfältigen Aufgaben der Daseinsvorsorge erfüllen wollen.

Nicht erst seit Beginn der Verwaltungsreform hat sich gezeigt, dass sich bestimmte Leistungen außerhalb der klassischen Verwaltung in anderen Organisationsformen effizienter erbringen lassen. Für die Entscheidung sich zur Aufgabenerfüllung privatrechtlicher Rechtsformen zu bedienen oder sich an solchen Unternehmen zu beteiligen, sind unterschiedliche Kriterien ausschlaggebend.

### 2.2 Begriff der Beteiligung

Gemäß § 271 Abs. 1 HGB versteht man unter Beteiligungen Anteile am Stammkapital an anderen Unternehmen. Diese sollen dem eigenen Geschäftsbetrieb durch Herstellung einer dauernden Verbindung zu jenem Unternehmen dienen.

### 2.3 Voraussetzungen einer Beteiligung

Nach § 121 HGO darf sich die Kommune wirtschaftlich betätigen, wenn

1. der öffentliche Zweck die Betätigung rechtfertigt,
2. die Betätigungen nach Art und Umfang in angemessenem 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.

Für Tätigkeiten, die vor dem 01.04.2004 ausgeübt wurden, gilt die zuletzt genannte Einschränkung nicht.

Tätigkeiten zu denen die Gemeinde verpflichtet ist, sowie Tätigkeiten auf den Gebieten des Bildungs-, Gesundheits- und Sozialwesens, der Kultur, des Sports, der Erholung, der Abfall- und Abwasserbeseitigung, der Breitbandversorgung und zur Deckung des Eigenbedarfs, gelten nicht als wirtschaftliche Betätigung.

Weiter regelt § 122 HGO, dass eine Gemeinde, die auf den Betrieb eines wirtschaftlichen Unternehmens gerichtet ist, eine Gesellschaft nur gründen oder sich daran beteiligen darf, wenn

1. die Voraussetzungen des § 121 Abs. 1 HGO 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.

## 2.4 Ziele des Beteiligungsberichts

Gemäß § 123a HGO ist die Kommune verpflichtet einen Beteiligungsbericht über die Unternehmen, an denen sie mit mindestens 20 Prozent mittelbar oder unmittelbar beteiligt ist, zu erstellen.

Der Beteiligungsbericht soll mindestens Angaben enthalten über:

1. 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, die Kreditaufnahmen, die von der Gemeinde gewährten Sicherheiten,
4. das Vorliegen der Voraussetzungen des § 121 Abs. 1 für das Unternehmen.

Der Beteiligungsbericht soll der Gemeindevertretung und der Öffentlichkeit einen Überblick über das Beteiligungsvermögen der Gemeinde geben und ist jährlich zu erstellen. Die Einwohner der Gemeinde sind über das Vorliegen in geeigneter Form zu unterrichten und berechtigt den Beteiligungsbericht einzusehen.

## 3. Rechts- und Organisationsformen

### 3.1 Öffentlich-rechtlich

#### 3.1.1 *Regiebetrieb*

Regiebetriebe besitzen keine eigene Rechtspersönlichkeit. Sie sind organisatorisch, rechtlich, personell und haushaltsrechtlich Bestandteil der Stadtverwaltung und haben keine eigenen Organe. Sie sind Teil der städtischen Haushaltspläne/ Haushaltswirtschaft.

#### 3.1.2 *Eigenbetrieb*

Eigenbetriebe sind wirtschaftliche Unternehmen ohne eigene Rechtspersönlichkeit auf Grundlage des Hessischen Eigenbetriebsgesetzes (EigbG) und der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Betriebsatzung. Hinsichtlich Organisation und Wirtschaftsführung sind Eigenbetriebe auf Grundlage eigener Wirtschaftspläne und Stellenübersichten selbstständig. Finanzwirtschaftlich sind Eigenbetriebe Sondervermögen der Stadt. Mangels eigener Rechtspersönlichkeit wird die Stadt durch die Handlungen der Eigenbetriebe im Außenverhältnis selbst berechtigt und verpflichtet. Die Stadtverordnetenversammlung entscheidet auch über die Grundsätze, nach denen der Eigenbetrieb geleitet werden soll und über die Wirtschaftspläne und Jahresabschlüsse. Organe der Eigenbetriebe sind die Betriebsleitung und die Betriebskommission.

#### 3.1.3 *Zweckverband*

Zweckverbände sind rechtlich selbstständige Körperschaften des öffentlichen Rechts, die der gemeinsamen Wahrnehmung bestimmter kommunaler Aufgaben dienen, zu deren Erledigung die Mitglieder berechtigt bzw. verpflichtet sind. Sie verwalten ihre Angelegenheiten im Rahmen des Gesetzes über kommunale Gemeinschaftsarbeit (KGG) und ihrer Satzung in eigener Verantwortung. Organe der Zweckverbände sind der Vorstand als Verwaltungsbehörde und die Versammlung als Beschlussgremium. Mitglieder können nur Gebietskörperschaften sein. Die Mitglieder für die Versammlung werden durch die Gemeindevertretungen gewählt.

#### 3.1.4 *Wasser- und Bodenverband*

Wasser- und Bodenverbände sind den Zweckverbänden ähnliche Körperschaften mit eigener Rechtspersönlichkeit. Sie verwalten sich auf Grundlage des Wasserverbandsgesetzes (WVG) und ihrer Satzung selbst. Wasser- und Bodenverbände können nur Aufgaben im Bereich der Wasser-, Abwasser- und Abfallwirtschaft, Bodenordnung und der Landwirtschaft übernehmen. Mitglieder können nicht nur Gebietskörperschaften, sondern auch andere natürliche und juristische Personen sein. Organe sind der Vorstand und die Versammlung.

## 3.2 Privatrechtlich

### 3.2.1 Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

Die GmbH ist eine juristische Person und hat somit eine eigene Rechtspersönlichkeit. Die Geschäftsführung übernimmt die gesetzliche Vertretung der GmbH.

Die Gesellschafter haften mit ihren Einlagen, die in der Summe das Stammkapital ergeben. Die GmbH haftet nur mit ihrem Gesellschaftsvermögen, nicht mit dem Vermögen der Gesellschafter selbst.

## 4. Vertretung der Stadt in den Beteiligungsgremien

Für die öffentlich-rechtlichen Organisationsformen ist die Zusammensetzung und Auswahl der Mitglieder der vorgeschriebenen Gremien in den jeweiligen Spezialgesetzen und Betriebssatzungen abschließend geregelt. Ihnen gehören Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung und des Magistrats sowie teilweise sachkundige Bürger an.

Für die privatrechtlichen Organisationsformen ist die Vertretung der Gemeinde in § 125 HGO geregelt:

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 bestimmtes Mitglied des Gemeindevorstandes 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.
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. Der Bürgermeister oder das von ihm bestimmte Mitglied des Gemeindevorstands führt in den Gesellschaftsaufgaben den Vorsitz, wenn die Gesellschaft der Gemeinde gehört oder die Gemeinde an ihr mehrheitlich beteiligt ist. Die Mitgliedschaft gemeindlicher Vertreter endet mit ihrem Ausscheiden aus dem hauptamtlichen oder ehrenamtlichen Dienst der Gemeinde.

Ein Beteiligungsmanagement hat die Stadt nicht eingerichtet. Teile einer solchen Organisationseinheit zu erfüllenden Aufgaben werden durch die Kämmererei wahrgenommen. Dies erscheint angesichts der geringen finanziellen Bedeutung der städtischen Beteiligungen auch angemessen.

## 5. Unterrichts- und Prüfungsrecht der Kommune

Gemeinden, die an einem privatrechtlichen Unternehmen beteiligt sind, haben gemäß §§ 53, 54 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG) i. V. m. § 123 Hessische Gemeindeordnung (HGO) besondere Unterrichts- und Prüfungsrechte.

Nach § 53 Abs. 1 HGrG hat eine Gemeinde das Recht,

1. das Unternehmen im Rahmen der Abschlussprüfung auf Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung prüfen zu lassen;
2. die Abschlussprüfer zu beauftragen, in ihrem Bericht
  - a. die Entwicklung der Vermögens- und Ertragslage sowie die Liquidität und Rentabilität der Gesellschaft,
  - b. verlustbringende Geschäfte und die Ursachen und Verluste, wenn diese Geschäfte und die Ursachen für die Vermögens- und Finanzlage von Bedeutung waren,
  - c. die Ursachen eines in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Jahresfehlbetrages darzustellen
3. ihr den Prüfbericht der Abschlussprüfer und, wenn das Unternehmen einen Konzernabschluss aufzustellen hat, auch den Prüfungsbericht der Konzernabschlussprüfer unverzüglich nach Eingang übersenden zu lassen.

Voraussetzung hierfür ist aber, dass die Gemeinde mehrheitsbeteiligt ist oder ihr ein Viertel der Anteile und zusammen mit anderen Gemeinden die Mehrheit der Anteile gehören.

Nach § 54 Abs. 1 HGrG kann in der Satzung bzw. im Gesellschaftsvertrag eines Unternehmens mit einer Dreiviertelmehrheit des vertretenen Kapitals bestimmt werden, dass die Rechnungsprüfungsbehörde dieser Gemeinde das Recht hat, sich zur Klärung der Fragen, die bei der Betätigungsprüfung auftreten, unmittelbar zu unterrichten und diese zum Zweck den Betrieb, die Bücher und die Schriften des Unternehmens einzusehen.

§ 123 HGO knüpft an die besonderen Unterrichts- und Prüfungsrechte des HGrG an und verpflichtet die Gemeinde, die ihr aufgrund des § 53 Abs. 1 HGrG zustehenden Rechte auszuüben und darauf hinzuwirken, dass ihrem Rechnungsprüfungsamt die in § 54 HGrG vorgesehenen Befugnisse eingeräumt werden.

Für die Betätigungsprüfung durch das Rechnungsprüfungsamt ist gemäß § 131 Abs. 2 Nr. 6 HGO ein Prüfauftrag der Gemeinde erforderlich.

## 6. Prüfung der Jahresabschlüsse

### 6.1 Gesellschaften

Die gesetzlichen Vertreter der Kapitalgesellschaften haben nach § 264 Handelsgesetzbuch (HGB) i. V. m. § 242 HGB für jedes Geschäftsjahr einen Jahresabschluss sowie einen Lagebericht aufzustellen.

Für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes gelten die §§ 316 bis 324 HGB. Nach § 316 Abs. 1 HGB ist eine Prüfung durch einen Abschlussprüfer vorgeschrieben.

Ziel der Prüfung von Jahresabschlüssen ist die Erteilung eines formellen Bestätigungsvermerkes durch einen unabhängigen Abschlussprüfer.

Über das Ergebnis der Prüfung hat der Abschlussprüfer schriftlich zu berichten.

### 6.2 Eigenbetriebe

Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind nach § 27 Abs. 2 Satz 1 Eigenbetriebengesetz (EigbG) von einem Abschlussprüfer nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches zu prüfen.

Die Bestellung der Abschlussprüfer erfolgt gemäß § 5 Nr. 13 EigbG durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung.

Die Prüfung erstreckt sich auf die Buchführung, auf die Erfolgsübersicht und auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung; dabei ist zu untersuchen, ob zweckmäßig und wirtschaftlich verfahren wurde. Über die Prüfung ist schriftlich zu berichten (§ 27 Abs. 2 Satz 3 EigbG).

Die Prüfungsberichte der Abschlussprüfer werden über den Magistrat der Stadtverordnetenversammlung vorgelegt.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 5 Nr. 11 EigbG i. V. m. § 27 Abs. 3 EigbG über die Verwendung des Jahresgewinnes oder der Behandlung des Jahresverlustes.

Der Eigenbetrieb unterliegt neben der Jahresabschlussprüfung auch der örtlichen Prüfung gemäß § 131 Abs. 1 Nr. 3 HGO.

Danach gehört die dauernde Überwachung der Kassen der Eigenbetriebe, sofern vorhanden, sowie die Vornahme der regelmäßigen und unvermuteten Kassenprüfung zu den Pflichtaufgaben des Rechnungsprüfungsamtes.

Das Rechnungsprüfungsamt erstellt über jede Kassenprüfung einen Prüfbericht und legt ihn gemäß § 41 Abs. 1 GemKVO dem Bürgermeister vor.

### 6.3 Gewinnabführung

Die wirtschaftlichen Unternehmen einer Gemeinde sind nach § 121 HGO 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 eines Unternehmens sollen jedoch mindestens

1. alle Aufwendungen und kalkulatorischen Kosten decken,
2. die Zuführungen zum Eigenkapital (Rücklagen) ermöglichen, die zum Vermögenserhalt des Unternehmens sowie für die technische und wirtschaftliche Fortentwicklung notwendig sind und
3. eine marktübliche Verzinsung des Eigenkapitals erzielen.

Nach § 19 EigbG beschließt die Stadtverordnetenversammlung über die Verwendung des Jahresgewinns bzw. die Behandlung des Jahresverlustes. Der Jahresgewinn soll in Höhe der Verzinsung des vom Haushalt der Gemeinde aufgebrauchten Eigenkapitals an diesen abgeführt werden. Dies ist in der Vergangenheit bisher nicht geschehen, da eine Gewinnausschüttung eine Körperschaftssteuerpflichtung nach sich zieht. Dies ist mit den Belangen der Stadt abzuwägen.

## 7. Inhalte Beteiligungsbericht gemäß § 123 a HGO

Die Eigenbetriebe sowie die Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH werden ab Punkt 10 des Beteiligungsberichtes einzeln dargestellt. Dies erfolgt zur besseren Vergleichbarkeit im Wesentlichen in einheitlicher Struktur. Die verschiedenen gesetzlichen Förderungen gemäß § 123 a HGO wurden aufgegriffen und wie folgt umgesetzt:

### 7.1 Grundlagen des Unternehmens

Dieser Punkt beinhaltet, wie gesetzlich gefordert, die Angaben zum Gegenstand des Unternehmens, den Beteiligungsverhältnissen, der Besetzung der Organe und den Beteiligungen des Unternehmens. Darüber hinaus wird das Vorliegen der Voraussetzung nach § 121 HGO – öffentliche Zweckerfüllung – bestätigt.

### 7.2 Bilanz, GuV und Cashflow

Die Tabellen geben die Zahlen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasst wieder und zeigen somit die Finanzlage der Unternehmen auf. Grundlage sind die Bilanzen und Gewinn- und Verlustrechnungen der geprüften Jahresabschlüsse jeweils zum Jahresende.

### 7.3 Unternehmensverlauf und –entwicklung

Die zu erwartende Entwicklung mit Chancen und Risiken der jeweiligen Unternehmen wird dort dargestellt. Die Aussagen beziehen sich auf den Ablauf des Jahres 2021 und zu diesem Zeitpunkt geschätzten Entwicklungen für 2022.

### 7.4 Kennzahlen und Controlling

Die Kennzahlen aller Beteiligungen sind unter Punkt 13 aufgeführt.

## 8. Begriffsbestimmungen im Einzelnen

### Abschreibungen:

Aufwand, der durch die Wertminderung bei langfristig genutzten Vermögensgegenständen des Anlagevermögens verursacht wird.

### Aktiva:

Summe der Vermögensgegenstände.

### Anlagevermögen:

Vermögensgegenstände eines Unternehmens, die diesem langfristig dienen sollen (z. B. Gebäude, Fuhrpark usw.).

### Aufwendungen:

Wertmäßiger (zahlungs- und nichtzahlungswirksamer) Verbrauch von Gütern und Dienstleistungen (Ressourcenverbrauch) innerhalb einer Periode.

### Außerordentliches Ergebnis:

Besteht aus außerordentlichen Aufwendungen und Erträgen, die im Einzelfall erheblich sind, wirtschaftlich andere Perioden betreffen oder selten oder unregelmäßig anfallen.

### Betriebsergebnis:

Entspricht i.d.R. dem ordentlichen Ergebnis und zeigt auf, ob das Unternehmen auf seinem Aufgabengebiet erfolgreich war oder nicht.

### Bilanz (Vermögens- und Finanzlage):

Sie ist zum Schluss jedes Geschäftsjahres zu erstellen und zeigt eine Gegenüberstellung von Vermögen (Aktiva) und Kapital (Passiva).

### Eigenkapital:

Zusammenfassung aller eigenen Mittel eines Unternehmens, z. B. eingebrachtes Kapital von Gesellschaftern bzw. Eigentümern einer Unternehmung, Jahresgewinn oder -verlust des Vorjahres.

### Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit:

Ist das Ergebnis aus der Verrechnung von Betriebs- und Finanzergebnis.

### Ertrag:

Zahlungswirksamer und nichtzahlungswirksamer Wertzuwachs (Ressourcenaufkommen) einer Periode.

### Finanzergebnis:

Erfasst die Salden der Beteiligungs- oder sonstigen Finanzvermögen eines Unternehmens.

### Gewinn- und Verlustrechnung (Ertragslage):

Dient der Ermittlung des Unternehmenserfolges, zeigt alle Erträge und Aufwendungen und die Zusammensetzung des Ergebnisses auf.

### Gewinn-/Verlustvortrag:

Summe der Jahresergebnisse aus den Vorjahren.

Jahresergebnis:

Ist das Ergebnis (Jahresüberschuss oder Jahresfehlbetrag) der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit und dem außerordentlichen Ergebnis nach Berücksichtigung von Steuern.

Kredite:

Das unter der Verpflichtung zur Rückzahlung von Dritten aufgenommene Kapital.

Liquidität:

Fähigkeit des Unternehmens, den Zahlungsverpflichtungen termingerecht und vollständig nachzukommen.

Passiva:

Summe der Finanzierungsmittel.

Rückstellungen:

Sind Verbindlichkeiten für Aufwendungen, die am Bilanzstichtag zwar ihrem Grunde nach feststehen, aber nicht in ihrer Höhe und dem Zeitpunkt der Fälligkeit (z. B. Pensionsrückstellungen, Prozesskosten). Sie dienen der periodengerechten Ermittlung des Jahresergebnisses.

Umlaufvermögen:

Vermögensgegenstände, die nicht dazu bestimmt sind, dauerhaft dem Geschäftsbetrieb zu dienen (insbesondere Vorräte, Forderungen, Bankguthaben und Kassenbestände).

Verbindlichkeiten:

Verbindlichkeiten gegenüber Dritten, die dem Grunde, der Fälligkeit und der Höhe nach sicher sind.

## 9. Kennzahlen

Kennzahlen sind ein Instrument der betriebswirtschaftlichen Analyse und dienen in erster Linie der Unterstützung der eigenen effizienten Betriebsführung. Sie sollen den Leser/innen eine grobe Beurteilung der Ergebnisse des jeweiligen Unternehmens ermöglichen. Kennzahlen sind nur bedingt als Vergleichswert zu anderen Betrieben verwendbar, da die Basiswerte und die Struktur der Unternehmen weitgehend identisch sein müssen, um eine Vergleichbarkeit herzustellen.

### Anlagenintensität

$$\text{Anlagenintensität des Anlagevermögens} = \frac{\text{Anlagevermögen} \times 100}{\text{Gesamtvermögen}}$$

Die immateriellen Vermögensgegenstände, Sachanlagen und Finanzanlagen bilden das gesamte Anlagevermögen. Durch die oben genannte Kennzahl kann der Anteil der wesentlichen Vermögensposten am Gesamtvermögen (Bilanzsumme) erkannt werden. Daraus ersichtlich ist der wirtschaftliche Einsatz der Anlagegüter. Ist die Anlagenintensität hoch wird i.d.R. ein hoher Anteil von Eigenkapital bzw. langfristigem Fremdkapital am Gesamtkapital verlangt.

### Eigenkapitalquote

$$\text{Eigenkapitalquote} = \frac{\text{Eigenkapital} \times 100}{\text{Gesamtkapital}}$$

Die Eigenkapitalquote gibt Aufschluss über Finanzierungsstruktur der Kommune und beurteilt die Kreditwürdigkeit. Hieran kann man sehen, welcher Anteil des Vermögens durch Eigenmittel (historischer Besitz) finanziert ist. Je höher die Eigenkapitalquote ist, desto unabhängiger und sicherer ist das Unternehmen vor äußeren Einflüssen (z.B. Kapitalmarkt). Zumal Banken immer mehr dazu übergehen, die Eigenkapitalquote einer Kommune zu prüfen, bevor Kreditverträge angeboten werden. Haushaltsdefizite verringern das Eigenkapital.

### Eigenkapitalrentabilität

$$\text{Eigenkapitalrentabilität} = \frac{\text{Jahresüberschuss} \times 100}{\text{Eigenkapital}}$$

Die Eigenkapitalrentabilität (kurz: EKR, auch: Eigenkapitalrendite, Unternehmerrentabilität) dokumentiert, wie sich das Eigenkapital eines Unternehmens innerhalb einer Rechnungsperiode verzinst hat.

### Verschuldungsgrad

$$\text{Verschuldungsgrad} = \frac{\text{Fremdkapital} \times 100}{\text{Eigenkapital}}$$

Je öfter Kredite aufgenommen werden, desto höher ist der Verschuldungsgrad. Allerdings ist es dann umso schwerer neue Kredite aufzunehmen und auch das Risiko steigt. Unternehmen empfiehlt man, dass das Fremdkapital maximal doppelt so hoch ist wie das Eigenkapital. Dies wird man in einer Kommune so nicht finden, dennoch sollte der Verschuldungsgrad nicht zu hoch sein. Das Fremdkapital definieren wir aus der Summe aller Rückstellungen und Verbindlichkeiten.

### Umsatzrentabilität

$$\text{Umsatzrentabilität} = \frac{\text{ordentliches Betriebsergebnis} \times 100}{\text{Umsatz}}$$

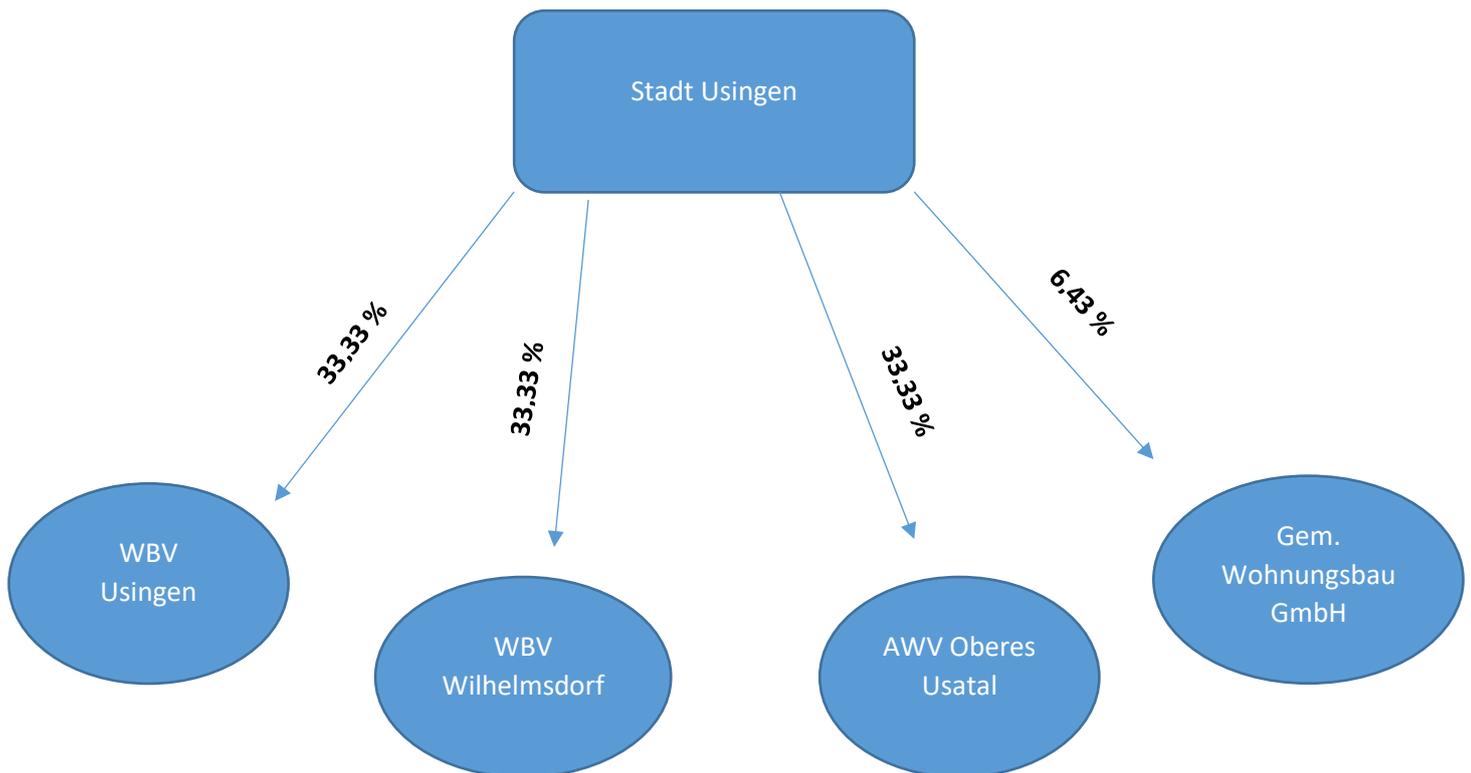
Die Umsatzrentabilität bzw. Umsatzrendite berechnet sich als Formel dadurch, dass der Gewinn (Jahresüberschuss nach Steuern) durch den Umsatz dividiert wird.

Die in Prozent ausgedrückte Umsatzrentabilität ist ein Maßstab für die Effizienz eines Unternehmens, da sie das, was vom Umsatz nach Abzug der Aufwendungen übrigbleibt – den Gewinn – ins Verhältnis zu dem Umsatz setzt.

## 10. Beteiligungen der Stadt Usingen im Überblick

Die Stadt Usingen beteiligt sich an

- der Gemeinnützigen Wohnungsbau GmbH mit 6,43 %
- Wasserbeschaffungsverband Usingen 33,33 %
- Wasserbeschaffungsverband Wilhelmsdorf 33,33 %
- Abwasserverband Oberes Usatal 33,33 %



## 10.1 Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Hochtaunuskreis Usingen

### Rechtsform:

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

### Stand der Angaben:

Jahresabschluss 31.12.2021

### Gründung:

1949

### Anschrift:

Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH  
 Weilburger Str. 5  
 61250 Usingen  
 Telefon 06081-6883000  
 Internet: [www.wohnungsbau-usingen.de](http://www.wohnungsbau-usingen.de)

### Grundzüge des Geschäftsverlaufs:

Eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung dient als Zweck der Gesellschaft. Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen sowie Eigenheime und Eigentumswohnungen werden errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet.

Anfallende Aufgaben im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur können durch die Gesellschaft übernommen werden, Grundstücke können erworben, belastet und veräußert werden. Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden, Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen können bereitgestellt werden. Sonstige Geschäfte dürfen durch die Gesellschaft betrieben werden, sofern diese dem Gesellschaftszweck dienen.

### Stammkapital:

966.689,33 €

### Gesellschafter und ihre Anteile:

Hochtaunuskreis	200.221,90 €	20,71%
Stadt Usingen	62.121,96 €	6,43 %
Stadt Neu-Anspach	289.646,85 €	29,96 %
Gemeinde Grävenwiesbach	124.448,44 €	12,87 %
Gemeinde Schmitten	97.145,46 €	10,05 %
Gemeinde Weilrod	84.976,71 €	8,79 %
Gemeinde Wehrheim	83.995,03 €	8,69 %
Gemeinde Waldems	<u>20.809,58 €</u>	<u>2,15 %</u>
	963.365,93 €	99,65 %
Eigene Anteile	<u>3.323,40 €</u>	<u>0,35 %</u>
	<b>966.689,33 €</b>	<b>100 %</b>

Geschäftsführer:

Harald Seel, bis 30.04.2021 (hauptamtlich)  
Karsten Valentin (hauptamtlich)  
Steffen Wernard (nebenamtlich)  
Uwe Fink (nebenamtlich)

Aufsichtsrat:

Ulrich Krebs, Vorsitzender	(Landrat des Hochtaunuskreises)
Roland Seel, stv. Vorsitzender	(Bürgermeister der Gemeinde Grävenwiesbach)
Götz Esser, Schriftführer	(Bürgermeister der Gemeinde Weilrod)
Marcus Kinkel (bis 09.02.2021)	(Bürgermeister der Gemeinde Schmitten)
Gregor Sommer	(Bürgermeister der Gemeinde Wehrheim)
Markus Hies	(Bürgermeister der Gemeinde Waldems)
Gerhard Liese (bis 10.11.2021)	(Stadtverordnetenvorsteher der Stadt Usingen)
Thomas Pauli	(Bürgermeister der Stadt Neu-Anspach)
Julia Krügers (ab 10.02.2021)	(Bürgermeisterin der Gemeinde Schmitten)
Dr. Christoph Holzbach (ab 11.11.2021)	(Stadtverordnetenvorsteher der Stadt Usingen)

Prüfungsausschuss:

Bürgermeister Gregor Sommer  
Bürgermeister Marcus Kinkel (bis 09.02.2021)

Bezüge und Aufwandsentschädigungen

Nach § 286 Abs. 4 HGB kann auf eine Veröffentlichung der Bezüge der Mitglieder der Geschäftsführungen sowie der Aufwandsentschädigungen für Aufsichtsratsmitglieder verzichtet werden, wenn dies anstelle in einer summarischen Darstellung erfolgt. Dementsprechend verzichtet die Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Hochtaunuskreis Usingen auf diese Angabe.

Kapitalzuführungen und –entnahmen:

Keine

Vorliegen der Voraussetzungen zur wirtschaftlichen Betätigung:

Es handelt sich um ein wirtschaftliches Unternehmen, das (deutlich) vor dem 01.04.2004 seine Tätigkeit aufgenommen hat. Es muss daher nicht geprüft werden, ob ein privater Dritter die Aufgabe nicht ebenso gut und wirtschaftlich erfüllen könnte.

Der öffentliche Zweck liegt in einer sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung. Die Schaffung von „bezahlbaren Wohnraum“ ist vor allem im Ballungsraum „Rhein-Main“ eine allgemeingültige Forderung, der die Gesellschaft mit der Bereitstellung von günstigen Mietobjekten nachkommt. Die hohe Auslastung der Mietobjekte ist ein Indiz für ein angemessenes Verhältnis. Der Ausnahmebestand nach § 121 Abs. 2 HGO ist nicht gegeben. Die Voraussetzungen für ein wirtschaftliches Tätigwerden sind daher erfüllt.

**10.1.1 Bilanz 2021 der Gemeinnützigen Wohnungsbau GmbH**

<b>Bilanz Aktiva</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	19.948.552,75 €	20.587.906,75 €
Grundstücke mit anderen Bauten	424.278,20 €	447.843,20 €
Grundstücke ohne Bauten	937.255,26 €	0,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	63.013,00 €	74.058,00 €
Anlagen im Bau	13.706.723,51 €	6.217.790,17 €
Bauvorbereitungskosten	981.230,29 €	15.449,85 €
Geleistete Anzahlungen		
<b>Finanzanlagen</b>		
Anderer Finanzanlagen	300,00 €	300,00 €
<b>Umlaufvermögen</b>		
Unfertige Leistungen	1.548.909,78 €	1.458.205,19 €
Anderer Vorräte	170.493,00 €	176.474,84 €
<b>Forderungen u sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen a. Vermietung	60.560,37 €	40.502,39 €
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	841,83 €	510,00 €
Forderungen gegenüber Gesellschaftern	21.177,09 €	5.102,87 €
Sonstige Vermögensgegenstände	33.351,52 €	87.919,68 €
<b>Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	242.886,79 €	103.205,81 €
<b>Bilanzsumme</b>	<b>38.139.573,39 €</b>	<b>29.215.268,75 €</b>

<b>Bilanz Passiva</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Eigenkapital</b>		
<b>Gezeichnetes Kapital</b>	966.689,33 €	966.689,33 €
Nennbetrag eigene Anteile	-3.323,40 €	-3.323,40 €
<b>Gewinnrücklagen</b>		
Gesellschaftsvertragl. Rücklagen	483.344,67 €	483.344,67 €
Bauerneuerungsrücklage	3.586.357,28 €	3.648.271,59 €
Anderer Gewinnrücklagen	611.341,44 €	611.341,44 €
<b>Jahresüberschuss</b>	159.796,93 €	61.914,31 €
<b>Rückstellung</b>		
Steuerrückstellungen	10.000,00 €	10.000,00 €
Sonstige Rückstellungen	68.620,00 €	53.118,16 €
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.504.932,49 €	20.788.151,23 €
Erhaltene Auszahlungen	1.675.670,99 €	1.787.679,87 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	34.403,06 €	37.633,77 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	954.524,54 €	723.678,37 €
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	27.559,99 €	101.755,62 €
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00 €	8.263,83 €
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	59.656,07 €	60.578,58 €
<b>Bilanzsumme</b>	<b>38.139.573,39 €</b>	<b>29.215.268,75 €</b>

## 10.1.2 G+V 2021 der Gemeinnützigen Wohnungsbau GmbH

Gewinn- und Verlustrechnung	31.12.2021	31.12.2020
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	4.827.439,32 €	4.799.575,48 €
aus Betreuungstätigkeit	1.725,00 €	1.860,00 €
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	90.704,59 €	23.468,15 €
Sonstige betriebliche Erträge	32.228,84 €	12.688,55 €
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	- 2.851.313,56 €	- 3.220.521,24 €
<b>Rohergebnis</b>	<b>2.100.784,19 €</b>	<b>1.617.070,94 €</b>
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	- 396.264,16 €	- 313.490,83 €
soziale Abgaben	- 101.962,30 €	- 85.243,26 €
davon für Altersversorgung	(19.721,18 €)	(20.894,21€)
Abschreibungen auf Sachanlagen	- 688.356,93 €	- 614.156,14 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 276.935,85 €	- 255.676,96 €
Erträge aus Finanzanlagen	15,00 €	12,00 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00 €	0,00 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 367.370,92 €	- 299.717,83 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00 €	0,25 €
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>269.909,03 €</b>	<b>48.798,17 €</b>
Sonstige Steuern	- 110.112,10 €	- 110.712,48 €
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>159.796,93 €</b>	<b>61.914,31 €</b>

Regelungen über eine Gewinnabführung an die beteiligten Kommunen wurden entgegen der Vorgaben aus § 121 Abs. 8 HGO und § 19 Abs. 4 EigBG nicht getroffen. Unter Berücksichtigung der Vorjahresergebnisse und der umfangreichen Gewinnrücklagen in der Bilanz der Gemeinnützigen Wohnungsbau GmbH erscheint eine Gewinnabführung, mindestens in Höhe einer angemessenen Verzinsung, als sachgerecht. Eine Gewinnabführung ist jedoch gegen eine sich daraus ergebende Körperschaftssteuerpflicht abzuwägen.

10.1.3 *Finanzlage (Kapitalflussrechnung) 2021 der Gemeinnützigen  
Wohnungsbau GmbH*

	<b>Finanzlage</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>Veränderung</b>
		<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
	Jahresüberschuss	159,8	-61,9	221,7
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	688,4	614,2	74,2
+	Zunahme der Rückstellungen	15,5	-17,8	33,3
-	Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-66,6	-18,9	-47,7
+	Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeiten zuzuordnen sind	29,5	501,4	471,9
-/+	Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	0,3	-0,3
+	Zinsaufwendungen/Zinserträge	367,4	299,7	67,7
+/-	Ertragsteueraufwand/ -ertrag	0,0	0,0	0,0
-/+	Ertragsteuerzahlungen	0,0	0,0	0,0
=	<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.194,0</b>	<b>1.317,0</b>	<b>-123,0</b>
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	0,0	0,0
-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-9.406,4	-5.918,1	-3.488,3
=	<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-9.406,4</b>	<b>-5.918,1</b>	<b>-3.488,3</b>
+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	9.271,3	5.241,3	4.030,0
-	Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-541,7	-566,4	24,7
-	Auszahlungen der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	0,0	-38,5	38,5
+	Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	0,0	0,0	0,0
-	Gezahlte Zinsen	-367,4	-299,7	-67,7
=	<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>8.362,2</b>	<b>4.336,7</b>	<b>4.025,5</b>
	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	149,8	-264,4	414,2
+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	93,1	357,5	-264,4
=	<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>242,9</b>	<b>93,1</b>	<b>149,8</b>
	<b>Jahres-Cashflow</b>	<b>848,2</b>	<b>552,3</b>	<b>295,9</b>

#### 10.1.4 Aussichten/Chancen/Risiken

Eventuell auftretende Risiken können mit der Geschäftsführung aufgrund der gut überschaubaren Größe des Unternehmens direkt kommuniziert werden.

Durch die ständigen Instandhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen werden weiterhin die Chancen einer guten und nachhaltigen Vermietbarkeit gesehen.

Nach dem bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres 2022 stellt sich die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv dar.

Investitionen an und in unserem Immobilienbestand können in ausreichendem Maß durchgeführt werden, wobei der Sanierungsbedarf bedingt durch die höhere Mieterfluktuation den Anteil an substanzverbesserten Maßnahmen reduziert.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung 2021 betragen 4.827.439,32 € und der Planansatz für 2022 beträgt 5.560.000,00 € bei Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen für 2021 von 2.851.313,56 € und einem Planansatz für 2022 von 3.452.000,00 €. Es wird im Planansatz für 2022 ein Jahresfehlbetrag von 121.245 € erwartet. Die Liquidität ist sichergestellt. Das Risikomanagementsystem obliegt einer zeitnahen Beobachtung, die Kostenentwicklung wird monatlich überprüft und gegebenenfalls nachjustiert. Die Wohnungswechsel werden auch in Zukunft dazu genutzt, die Wohnungen grundlegend zu renovieren. Die eingeschlagene Unternehmenspolitik der Expansion ist nach Einschätzung der Geschäftsführung, ohne erkennbare bestandsgefährdende Risiken für das Unternehmen sukzessive fortzuführen.

Der Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 49 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 52 Stellplätzen in der Urseler Straße 35 in Bad Homburg v.d.H. ist Anfang 2022 fertiggestellt worden. Die Übergabe und Inbetriebnahme fand im Februar 2022 statt, die Vermietung begann am 01.03.2022. Aufgrund von Lieferengpässen von Baumaterial trat ein zeitlicher Verzug von 2 Monaten ein. Dies hatte Baukostensteigerungen in Höhe von 750.000 € zu Folge. Insgesamt hat sich der Baupreis, neben den Baupreissteigerungen aufgrund von Mehrleistungen für Infrastruktur und Zusatzausstattungen um 1,1 Mio. € erhöht. Die Mehrkosten wurden in der Mietpreisgestaltung berücksichtigt.

Zum Zeitpunkt der Berichterstellung waren alle Wohnungen vermietet.

Mit der Bebauung des ehemaligen Klinikgeländes in der Hattsteiner Allee in Usingen wird ein weiteres Wohnbauprojekt mit 56 Wohnungen umgesetzt. Das Baugrundstück wurde im März 2021 vom Hochtaunuskreis erworben. Der Bauvertrag wurde im Juli 2021 abgeschlossen. Durch Einhaltung des energetischen Standards „KfW 55ee“ konnte eine Förderung in Höhe von 1,528 Mio. € erfolgreich beantragt werden. Hier konnte durch die „ee-Variante“ gegenüber der geplanten Förderung von 1 Mio. € (KfW 55) eine signifikante Steigerung der Förderquote ohne zusätzliche Investitionen erreicht werden. Diese Förderung kommt der Mietzinsbildung zu Gute.

Die Corona-Pandemie wirkt sich neben dem betrieblichen Mehraufwand bei den Mitarbeitern, auch weiterhin auf das Vermietungsgeschäft aus, Mietrückstände und erhöhte Mieterwechsel sind erkennbar. Die Auswirkungen für das Geschäftsjahr 2022 werden genau analysiert. Die Kommunikation mit den Mietern wurde auf die hygienischen Vorgaben der Corona Pandemie angepasst, es wurde u. a. ein Onlineportal zum Bewerberverfahren eingeführt, weitere Digitalisierungsschritte haben im Geschäftsjahr 2021 begonnen und sind für die folgenden Jahre

geplant. Ein Mehraufwand z. B. an Telefonaten, Email- und Schriftverkehr ist hierdurch zu verzeichnen, welcher stets zeitnah abzuarbeiten ist.

Im Bereich der Verwaltung wurde eine zusätzliche Stelle (zunächst 25 Stunden/Woche) besetzt. Aufgrund der weiter ansteigenden Bautätigkeit um den Wohnungsnotstand zu reduzieren ist eine weitere Stelle (Bauingenieur) geschaffen worden. Es konnte ein neuer MA verpflichtet werden. Er hat seine Tätigkeit zum 01.01.2022 aufgenommen.

Für die Zukunft wird sich die Gesellschaft sowohl im Bereich der baulichen Instandhaltung, insbesondere der energetischen Sanierung, als auch mit dem Schaffen von neuem Wohnraum den Anforderungen an die steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum stellen.

Die Umstellung auf regenerative Energieträger in unseren Bestandsimmobilien hat bereits begonnen und wird in den nächsten Jahren sukzessive fortgeführt. Nach einem konstanten Wohnungsbestand für die Geschäftsjahre 2019 und 2020 und 2021 wurde das beschriebene Großprojekt in Bad Homburg in 2022 vermietet. Dies bedeutet ein Zuwachs von 49 Wohnungen. Für 2023 sind weitere 56 Wohneinheiten in Usingen geplant. Damit ist für die Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Hochtaunuskreis der Wachstumstrend gesichert.

## 10.2 Wasserbeschaffungsverband Usingen

Rechtsform:

Wasser- und Bodenverband im Sinne des Wasserverbandsgesetzes und damit eine Körperschaft des öffentlichen Rechts

Stand der Angaben:

Jahresabschluss 31.12.2021

Gründung:

1956

Anschrift:

Wasserbeschaffungsverband Usingen  
An der Kläranlage Usatal  
61250 Usingen

Grundzüge des Geschäftsverlaufs:

Der Verband hat die Aufgaben das für die Verbandsmitglieder erforderliche Trink- und Brauchwasser aus eigenen Gewinnungsanlagen und durch Fremdwasserbezug zu beschaffen und zu liefern sowie zu diesem Zweck die notwendigen Anlagen zu planen, zu erstellen, zu betreiben, zu erhalten und die notwendigen Wasserrechte sicherzustellen. Er hat etwa erforderliche Verträge zur Sicherstellung des Fremdwasserbezuges abzuschließen sowie die benötigten Grundstücke wie auch Grundstücks- und Durchleitungsrechte zu beschaffen.

Stammkapital:

0,00 €

Gesellschafter und ihre Anteile:

Stadt Usingen	33,33 %
Stadt Neu-Anspach	33,33 %
Gemeinde Wehrheim	33,33 %

In der Verbandsversammlung des Wasserbeschaffungsverbandes Usingen wurde am 22.02.2016 die Auflösung des Stammkapitals zum 31.12.2015 beschlossen. Gemäß § 10 der Satzung des Wasserbeschaffungsverbandes Usingen hat jedes Mitglied bzw. jeder Gesellschafter eine Stimme. Die Anteile sind daher gleichermaßen zwischen den drei Kommunen aufgeteilt.

Verbandsumlage

Die Verbandsumlage dagegen wird gemäß § 24 der Satzung des Wasserbeschaffungsverbandes Usingen im Verhältnis der im betreffenden Jahr tatsächlich abgenommenen Jahreswassermengen der einzelnen Mitglieder berechnet. Diese Werte variieren von Jahr zu Jahr.

2021 (nach Abschlussprüfung):

Stadt Usingen	37,5063 %
Stadt Neu-Anspach	37,5163 %
Gemeinde Wehrheim	24,9774 %

Verbandsvorstand

Bürgermeister Steffen Wernard, Verbandsvorsteher  
 Bürgermeister Gregor Sommer, Stellvertreter  
 Bürgermeister Thomas Pauli

Verbandsversammlung

	<u>Bis März 2021:</u>	<u>Ab April 2021:</u>
Stadt Usingen	Ortwin Ruß Joachim Saltenberger Conchita Salguero-Grau	Ortwin Ruß Matthias Drexelius Raymond Hahn
Stadt Neu-Anspach	Matthias Henninger Kevin Kulp Ulrike Bolz	Günter Siats Cornelia Scheer Ulrike Bolz
Gemeinde Wehrheim	Nicole Herbach Dr. Mark Sen-Gupta Andrea Pfäfflin	Katrin Willkomm Ingmar Rega Norbert Hartmann

Bezüge und Aufwandsentschädigungen

Nach § 286 Abs. 4 HGB kann auf eine Veröffentlichung der Bezüge der Mitglieder der Geschäftsführungen sowie der Aufwandsentschädigungen für Aufsichtsratsmitglieder verzichtet werden, wenn dies anstelle in einer summarischen Darstellung erfolgt. Nach Angaben des WBV betragen die Bezüge der Vorstandsmitglieder in Summe TEUR 4,0 im Jahr 2021, die der Verbandsversammlung TEUR 0,1. Weiterführende Angaben wurden nicht gemacht.

Kapitalzuführungen und –entnahmen:

Keine

Vorliegen der Voraussetzungen zur wirtschaftlichen Betätigung:

Es liegen Aussagen über das Vorliegen der Voraussetzungen nach § 121 Abs. 1 HGO vor. Die gesetzlichen Bestimmungen tragen der unbestrittenen Bedeutung des Trinkwassers als Grundnahrungsmittel und dem dringenden Erfordernis, dies in ausreichender Menge und erstklassiger Qualität zur Verfügung zu stellen, Rechnung und belegen den öffentlichen Zweck. Der öffentliche Zweck ist in einem angemessenen Verhältnis gegeben. Der Ausnahmebestand nach § 121 Abs. 2 HGO ist nicht gegeben.

10.2.1 Bilanz 2021 des WBV Usingen

Bilanz Aktiva	31.12.2021	31.12.2020
<b>Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	64.163,96 €	63.214,45 €
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke , grundstücksgleiche Rechte und Bauten	603.388,05 €	612.259,05 €
2. Verteilungs- und Entsorgungsanlagen	7.680.477,29 €	7.597.445,80 €
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	127.589,21 €	105.458,25 €
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00 €	185.461,47 €
<b>Umlaufvermögen</b>		
I. Vorräte		
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	34.913,39 €	36.845,62 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	41.143,36 €	38.883,90 €
2. Forderungen gegen Verbandsgemeinden	157,04 €	319.503,13 €
3. Sonstige Vermögensgegenstände	66.886,09 €	96.335,30 €
4. Schecks, Kassenbestand, Bankguthaben	436.216,75 €	461.579,98 €
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	0,00 €	0,00 €
<b>Summe Aktiva</b>	<b>9.054.935,14 €</b>	<b>9.516.986,95 €</b>

Bilanz Passiva	31.12.2021	31.12.2020
<b>Eigenkapital</b>		
I. Stammkapital	0 €	0 €
II. Rücklagen		
1. Allgemeine Rücklagen	46.800,41 €	46.800,41 €
<b>Sonderposten für Investitionszuschüsse</b>	1.141.150,79 €	1.257.964,64 €
<b>Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen	32.852,62 €	43.514,04 €
<b>Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.609.163,25 €	8.066.596,40 €
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	108.718,65 €	98.127,98 €
3. Verbindlichkeiten gegenüber Verbandsgemeinden	112.584,70 €	0,00 €
3. sonstige Verbindlichkeiten	3.664,72 €	3.983,48 €
<b>Summe Passiva</b>	<b>9.054.935,14 €</b>	<b>9.516.986,95 €</b>

Im Rahmen einer Schwerpunktprüfung des Jahresabschlusses 2019 der Stadt Neu-Anspach analysierte die Revision des Hochtaunuskreises, dass mehr fremde Finanzmittel auf der Passivseite vorhanden sind, als an Sachanlagen bilanziert sind. Sie empfahl, dass die Überfinanzierung des Anlagevermögens analysiert werden sollte.

Es war bereits bekannt, dass diese Diskrepanz besteht. Der WBV Usingen besitzt kein Eigenkapital, weshalb das Anlagevermögen vollständig fremdfinanziert wird. Es liegt aber keine Überfinanzierung vor. Aufgrund der Zusammenlegung von Krediten mit unterschiedlicher Laufzeit in früheren Jahren ist die Höhe der Tilgung größer als die der Abschreibungen. In der Vergangenheit wurde deshalb bereits ein Tilgungsdarlehen aufgenommen, um diesem entgegenzuwirken. Es wird zukünftig bei auslaufenden Darlehen oder bei Darlehensneuaufnahmen auf die Laufzeit geachtet.

### 10.2.2 G+V 2021 des WBV Usingen

<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Umsatzerlöse	2.935.218,79 €	2.926.505,81 €
sonstige betriebliche Erträge	120.666,35 €	94.968,60 €
Materialaufwand		
I. Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	-1.726.385,08 €	-1.659.938,22 €
II. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-121.739,50 €	-90.496,61 €
Personalaufwand		
I. Löhne und Gehälter	-304.726,94 €	-332.428,50 €
II. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-89.280,95 €	-100.539,75 €
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-514.691,45 €	-539.646,49 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-175.798,45 €	-146.841,45 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00 €	0,00 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-120.561,96 €	-148.428,07 €
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>2.700,81 €</b>	<b>3.155,32 €</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00 €	0,00 €
Sonstige Steuern	-2.700,81 €	-3.155,32 €
<b>Jahresgewinn/Jahresverlust</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

### 10.2.3 Finanzlage (Kapitalflussrechnung) 2021 des WBV Usingen

Zur Beurteilung der Finanzlage wurde die nachstehende Kapitalflussrechnung auf der Grundlage der Finanzmittelfonds (= kurzfristig verfügbare Mittel) zur Kapitalflussrechnung mit entsprechendem Vorjahresausweis erstellt:

	<b>Finanzlage</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Veränderung</b>
		<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	515	540	-25
+/. /.	Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-10	-50	40
. /.	Auflösung Sonderposten für Investitionszuschüsse	-117	-95	-22
. /.+	Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	18	0	18
. /.+	Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva (soweit nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen)	348	-217	565
+/. /.	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva (soweit nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen)	123	-283	406
+	Zinsaufwand	120	148	-28
=	<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>997</b>	<b>43</b>	<b>954</b>
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	9	0	9
. /.	Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-454	-385	-69
=	<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-454</b>	<b>-385</b>	<b>-69</b>
	Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	0	1000	-1000
	Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	-458	-537	79
	Gezahlte Zinsen	-120	-148	28
=	<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-578</b>	<b>315</b>	<b>-893</b>
	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-26	-27	1
+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	462	489	-27
=	<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>436</b>	<b>462</b>	<b>-26</b>

#### 10.2.4 Aussichten/Chancen/Risiken

##### **Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung des Verbandes**

Chancen ergeben sich für den Verband keine. Aufgrund der Satzung ist sichergestellt, dass der Verband mit einem Nullergebnis abschließt.

Fast alle Anlagen des Wasserbeschaffungsverbands Usingen sind in den vergangenen Jahren saniert und erneuert worden. Die Verträge für die Wasserlieferung und Abnahmemenge sind langfristig mit Hessenwasser abgeschlossen worden und bergen zurzeit keine erkennbaren Risiken in Bezug auf den Preis.

Die Situationsanalyse zur Wasserversorgung in der Rhein-Main-Region vom Juli 2016 (Erstellt durch die WRM Wasserversorgung Rhein-Main AG) hat für das Versorgungsgebiet Hintertaunus, welches den WBV Usingen, WBV Wilhelmsdorf und WBV Tenne umfasst, festgestellt, dass die qualitativen Gefährdungen als insgesamt relativ gering anzusehen sind. In Bezug auf die Dargebotseinschränkungen der örtlichen Gewinnungsanlagen in Trockenphasen ist im Versorgungsgebiet des WBV Usingen ein weitgehender Ausgleich über einen Verbund sichergestellt. Der Wasserbeschaffungsverband Usingen ist sich der schwierigen Versorgungssituation aufgrund des Klimawandels und der letzten trockenen Witterungsperioden bewusst und arbeitet fortwährend an einer Sicherstellung des Trinkwassers im Usinger Land.

Um auch in künftigen Trockenphasen genug Trinkwasser verteilen zu können, hat der WBV Usingen begonnen, nach weiteren Möglichkeiten zur Trinkwassergewinnung zu suchen. Es wird nach Möglichkeiten zur Regenerierung alter Anlage gesucht. Des Weiteren lässt der Verband prüfen, inwieweit die Möglichkeit besteht, die technischen Voraussetzungen in der Kläranlage Oberes Usatal zu schaffen, um eine Aufbereitung des Abwassers in Trinkwasser zu erreichen. Diese Planungen werden allerdings einige Jahre in Anspruch nehmen.

Ein Trinkwasserversorger wie der Wasserbeschaffungsverband Usingen hebt sich mit seinem Medium Trinkwasser ab, es ist das „Lebensmittel Nr. 1“, ein Produkt von besonderem Wert. Vor dem Anspruch der Bereitstellung einer hohen Verfügbarkeit steht stets der hohe Qualitätsanspruch an das Produkt selbst. Neben sensorischen und chemischen Qualitätsvorgaben, sind insbesondere die sehr sensiblen hygienischen Qualitätsvorgaben zu erfüllen. Hierdurch bekommt das Medium Trinkwasser ein Alleinstellungsmerkmal zu allen anderen leitungs- bzw. kabelgebundenen Produkten. Der Qualitätsanspruch erstreckt sich von der Gewinnung über die Aufbereitung und den Transport bis zur Übergabe an den Kunden. Jeder Prozess, insbesondere der Prozess der Bauausführung, muss mit entsprechender Sorgfalt ausgeführt werden. Qualitätseinbußen können mittel- und unmittelbar eine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit zur Folge haben. Für das Produkt Trinkwasser geben maßgeblich die DIN 2000 und die Trinkwasserverordnung dem Trinkwasserversorger den Mindestqualitätsstandard vor. Interne Kontrolluntersuchungen sichern zu den vorgeschriebenen externen Qualitätsuntersuchungen die Produktqualität zusätzlich ab.

Die geforderten Verbandsumlagen an die Verbandsmitglieder erfolgten termingerecht und in der geforderten Höhe, damit ist die Liquidität gesichert.

In Deutschland hat sich das Coronavirus (COVID-19) seit zwei Jahren ausgebreitet. Aus den bisherigen Erfahrungen konnten wir feststellen, dass durch vorausschauende Personalplanung sichergestellt werden muss, dass der reibungslose Betrieb des Verbandes zu jedem Zeitpunkt gewährleistet ist. Außerdem wurde erkennbar, dass es durch die Einschränkungen des öffentlichen Lebens und den

damit verbundenen Änderungen der Lebensweise der Bevölkerung (u.a. vermehrte Nutzung Home-Office), zu einem erhöhten Trinkwasserverbrauch gekommen ist.

Für das Geschäftsjahr 2022 und mittelfristig sind wirtschaftliche gefährdende Risiken nicht zu erwarten.

### 10.3 Wasserbeschaffungsverband Wilhelmsdorf

Rechtsform:

Wasser- und Bodenverband im Sinne des Wasserverbandsgesetzes und damit eine Körperschaft des öffentlichen Rechts

Stand der Angaben:

Jahresabschluss 31.12.2021

Anschrift:

Wasserbeschaffungsverband Usingen  
An der Kläranlage Usatal  
61250 Usingen

Grundzüge des Geschäftsverlaufs:

Die Aufgabe des Wasserbeschaffungsverbandes Wilhelmsdorf liegt darin, Trink- und Brauchwasser zu beschaffen sowie die Verbandsmitglieder mit Trink- und Brauchwasser aus eigener Gewinnung und durch Fremdbezug zu beliefern. Außerdem hat der WBV Wilhelmsdorf unter Einbeziehung der vorhandenen Anlagen alle neuen notwendigen Anlagen zu planen, zu erstellen, zu betreiben, zu erhalten und die notwendigen Wasserrechte sicherzustellen.

Stammkapital:

0,00 €

Gesellschafter:

Stadt Usingen  
Gemeinde Schmitten  
Gemeinde Weilrod

Verbandsvorstand

Bürgermeister Götz Esser, Verbandsvorsteher  
Bürgermeister Steffen Wernard, stellv. Verbandsvorsteher  
Bürgermeisterin Julia Krügers

Verbandsversammlung

Stadt Usingen	Ortwin Ruß Matthias Drexelius Jörg Eigler
Gemeinde Schmitten	Anne Barth Stephan Kütke Jörg Diergarten
Gemeinde Weilrod	Wolfgang Esau Mario Lauth Gunnar Breier

Bezüge und Aufwandsentschädigungen

Nach § 286 Abs. 4 HGB kann auf eine Veröffentlichung der Bezüge der Mitglieder der Geschäftsführungen sowie der Aufwandsentschädigungen für Aufsichtsratsmitglieder verzichtet werden, wenn dies anstelle in einer summarischen Darstellung erfolgt. Eine Auflistung wurde der Stadt bisher nicht zur Verfügung gestellt.

Kapitalzuführungen und –entnahmen:

Keine

Vorliegen der Voraussetzungen zur wirtschaftlichen Betätigung:

Es liegen Aussagen über das Vorliegen der Voraussetzungen nach § 121 Abs. 1 HGO vor. Der öffentliche Zweck ist in einem angemessenen Verhältnis gegeben. Der Ausnahmestand nach § 121 Abs. 2 HGO ist nicht gegeben.

### 10.3.1 Bilanz 2021 des WBV Wilhelmsdorf

Bilanz Aktiva	31.12.2021	31.12.2020
<b>Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	201,96 €	201,96 €
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke , grundstücksgleiche Rechte und Bauten	18.119,40 €	18.119,40 €
2. Verteilungs- und Entsorgungsanlagen	2.296.525,89 €	2.144.902,89 €
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.148 €	12.330,00 €
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00 €	162.560,95 €
III. Finanzanlagen	100,00 €	100,00 €
<b>Umlaufvermögen</b>		
I. Vorräte		
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	500,00 €	500,00 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00 €	0,00 €
2. Forderungen aus Steuern u. steuerähnli. Abgaben	3.497,55 €	3.074,80 €
3. Sonstige Vermögensgegenstände	23.866,28 €	56.538,59 €
4. Flüssige Mittel	74.084,78 €	214.045,70 €
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0,00 €	0,00 €
<b>Summe Aktiva</b>	<b>2.435.342,54 €</b>	<b>2.612.374,29 €</b>

Bilanz Passiva	31.12.2021	31.12.2020
<b>Eigenkapital</b>		
I. Stammkapital	0,00 €	0,00 €
II. Rücklagen		
1. Allgemeine Rücklagen	41.089,58 €	0,00 €
2. Zweckgebundene Rücklagen	0,00 €	0,00 €
III. Gewinn/Verlust		
1. Ordentliches Ergebnis des Vorjahres	0,00 €	0,00 €
2. Außerordentl. Ergebnis des Vorjahres	0,00 €	0,00 €
3. Ordentlicher Jahresüberschuss	0,00 €	0,00 €
4. Außerordentl. Jahresfehlbetrag	0,00 €	0,00 €
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0,00 €	0,00 €
<b>Sonderposten für Investitionszuschüsse</b>	<b>350.503,00 €</b>	<b>377.545,00 €</b>
<b>Sonstige Sonderposten</b>	<b>134.778,42 €</b>	<b>134.778,42 €</b>
<b>Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen	5.000,00 €	5.000,00 €
<b>Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.811.463,60 €	1.977.061,88 €
2. Sonstige Verbindlichkeiten aus Krediten	71.490,01 €	33.255,18 €
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21.017,93 €	13.838,69 €
4. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00 €	70.895,12 €
<b>Summe Passiva</b>	<b>2.435.342,54 €</b>	<b>2.612.374,29 €</b>

## 10.3.2 G+V 2021 des WBV Wilhelmsdorf

<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Umsatzerlöse	349.273,87 €	351.696,89 €
andere aktivierte Eigenleistungen		
sonstige betriebliche Erträge	27.042 €	32.440,00 €
<b>Summe der ordentlichen Erträge</b>	<b>376.316,13 €</b>	<b>384.177,94 €</b>
Materialaufwand		
I. Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	--55.501,91 €	-63.012,72 €
II. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-31.613,07 €	-71.438,07 €
Personalaufwand		
I. Löhne und Gehälter		
II. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-135.414,00 €	-135.548,05 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-102,76 €	-102,76 €
<b>Summe der ordentlichen Aufwendungen</b>	<b>-300.036,32 €</b>	<b>-335.022,30 €</b>
<b>Verwaltungsergebnis</b>	<b>76.279,81 €</b>	<b>49.155,64 €</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	4,42 €	4,42 €
Sonstige Steuern	-35.190,23 €	-49.155,64 €
Außerordentliche Aufwendungen	0,00 €	0,00 €
<b>Jahresgewinn/Jahresverlust</b>	<b>41.089,58 €</b>	<b>0,00 €</b>

### 10.3.3 Finanzlage (Kapitalflussrechnung) 2021 des WBV Wilhelmsdorf

Zur Beurteilung der Finanzlage wurde die nachstehende Kapitalflussrechnung auf der Grundlage der Finanzmittelfonds (= kurzfristig verfügbare Mittel) zur Kapitalflussrechnung mit entsprechendem Vorjahresausweis erstellt:

Pos.	Finanzlage	2021	2020	Veränderung
		TEUR	TEUR	TEUR
9	Summe Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	289	416	-127
18	Summe Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	-192	-337	145
19	Zahlungsmittelüberschuss/Zahlungsmittelfehlbetrag aus laufender Verwaltungstätigkeit (Pos. 9 ./ Pos. 18)	96	79	17
23	Summe Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	0	0	0
28	Summe Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	-137	-163	26
29	Zahlungsmittelüberschuss/Zahlungsmittelfehlbetrag aus Investitionstätigkeit (Pos. 23 ./ Pos. 28)	-137	-163	26
30	Zahlungsmittelüberschuss/Zahlungsmittelfehlbetrag (Pos. 19 und Pos. 29)	41	84	-43
33	Zahlungsmittelüberschuss/Zahlungsmittelfehlbetrag aus Finanzierungstätigkeit (Pos. 31 ./ Pos. 32)	-128	-107	-21
34	Änderung des Zahlungsmittelbestandes zum Ende des Haushaltsjahres (pos. 30 + Pos. 33)	-169	-191	22
37	Zahlungsmittelüberschuss/Zahlungsmittelfehlbetrag aus haushaltsunwirksamen Zahlungsvorgängen (Pos. 35 ./ Pos. 36)	29	-1	30
38	Bestand an Zahlungsmitteln zu Beginn des Haushaltsjahres	214	406	-192
39	Veränderung des Bestandes an Haushaltsmitteln (Pos. 34 und Pos. 37)	-140	-192	52
40	Bestand an Zahlungsmitteln am Ende des Haushaltsjahres (Pos. 38 und Pos. 39)	74	214	-140

Aussichten / Chancen / Risiken können nicht aus dem Jahresabschluss entnommen werden, da kein Lagebericht vorhanden ist. Es kann aber grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die wesentlichen Aussagen aus dem Bericht des WBV Usingen auch hier zutreffen.

## 10.4 Abwasserverband Oberes Usatal

### Rechtsform:

Wasser- und Bodenverband im Sinne des Wasserverbandsgesetzes und damit eine Körperschaft des öffentlichen Rechts

### Stand der Angaben:

Jahresabschluss 31.12.2021

### Gründung:

1963

### Anschrift:

Wasserbeschaffungsverband Usingen  
An der Kläranlage Usatal  
61250 Usingen

### Grundzüge des Geschäftsverlaufs:

Die Aufgabe des Abwasserverbandes Oberes Usatal ist das Abwasser der Verbandsmitglieder abzuleiten und zu behandeln. Außerdem hat der AWV Oberes Usatal zu diesem Zwecke die Verbandsanlagen (Abwassersammler, Entlastungsanlagen, Regenrückhaltebecken und Kläranlagen) zu planen, zu bauen, zu betreiben und zu unterhalten.

### Stammkapital:

Bisher noch nicht festgesetzt

### Gesellschafter und ihre Anteile:

Stadt Usingen	33,33 %
Stadt Neu-Anspach	33,33 %
Gemeinde Wehrheim	33,33 %

### Verbandsvorstand

Bürgermeister Steffen Wernard, Verbandsvorsteher  
Bürgermeister Thomas Pauli, Stellvertreter  
Bürgermeister Gregor Sommer

### Verbandsumlage

Die Verbandsumlage wird gemäß § 24 der Satzung des Abwasserverbandes Oberes Usatal im Verhältnis der Einwohner und unter Berücksichtigung der kläranlagenbedeutsamen Schmutzfracht der Abwässer der einzelnen Einleiter berechnet. Diese Werte variieren von Jahr zu Jahr.

### 2021 (nach Abschlussprüfung):

Stadt Usingen	49,1069 %
Stadt Neu-Anspach	45,0052 %
Gemeinde Wehrheim	5,8879 %

Verbandsversammlung

	<u>Bis März 2021:</u>	<u>Ab April 2021:</u>
Stadt Usingen	Ortwin Ruß Joachim Saltenberger Conchita Salguero-Grau	Ortwin Ruß Matthias Drexelius Sven Rondé (bis 31.08.) Jannik Richter (ab 01.09.)
Stadt Neu-Anspach	Matthias Henninger Rainer Henrici Kevin Kulp Ulrike Bolz	Günter Siats Cornelia Scheer Ulrike Bolz
Gemeinde Wehrheim	Nicole Herbach Dr. Mark Sen-Gupta Andrea Pfäfflin	Katrin Willkomm Ingmar Rega Norbert Hartmann

Bezüge und Aufwandsentschädigungen

Nach § 286 Abs. 4 HGB kann auf eine Veröffentlichung der Bezüge der Mitglieder der Geschäftsführungen sowie der Aufwandsentschädigungen für Aufsichtsratsmitglieder verzichtet werden, wenn dies anstelle in einer summarischen Darstellung erfolgt. Nach Angaben des WBV betragen die Bezüge der Vorstandsmitglieder in Summe TEUR 4 im Jahr 2021, die der Verbandsversammlung TEUR 0,1. Weiterführende Angaben wurden nicht gemacht.

Kapitalzuführungen und –entnahmen:

Keine

Vorliegen der Voraussetzungen zur wirtschaftlichen Betätigung:

Es handelt sich hierbei um eine nicht wirtschaftliche Tätigkeit gemäß § 121 Abs. 2 Nr. 2.

## 10.4.1 Bilanz 2021 des AWW Oberes Usatal

Bilanz Aktiva	31.12.2021	31.12.2020
<b>Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	28.700,02 €	33.629,51 €
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke , grundstücksgleiche Rechte und Bauten	225.779,95 €	225.779,95 €
2. Verteilungs- und Entsorgungsanlagen	8.239.483,77 €	8.905.901,26 €
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	386.963,44 €	411.265,40 €
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	110.610,81 €	72.942,05 €
<b>Umlaufvermögen</b>		
I. Vorräte		
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	19.180,04 €	25.813,77 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	34.213,31 €	27.694,47 €
2. Forderungen gegenüber Verbandsgemeinden	179.916,44 €	210.140,68 €
3. Sonstige Vermögensgegenstände	4.524,77 €	1.146,09 €
4. Schecks, Kassenbestand u. Bankguthaben	758.167,65 €	953.120,81 €
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>9.987.540,20 €</b>	<b>10.867.433,99 €</b>

Bilanz Passiva	31.12.2021	31.12.2020
<b>Eigenkapital</b>		
I. Kapitalrücklage	2.511.377,02 €	2.511.377,02 €
II. Gewinn/Verlust		
1. Gewinn/Verlust des Vorjahres	1.130.210,15 €	1.130.210,15 €
2. Jahresgewinn		
<b>Sonderposten für Investitionszuschüsse</b>	<b>294.001,61 €</b>	<b>664.775,59 €</b>
<b>Rückstellungen</b>		
Steuerrückstellungen	0,00 €	918,14 €
Sonstige Rückstellungen	39.483,50 €	52.497,67 €
<b>Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.871.135,81 €	6.405.463,57 €
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	111.637,02 €	49.643,12 €
3. Verbindlichkeiten gegenüber Verbandsgemeinden	0,00 €	0,00 €
4. sonstige Verbindlichkeiten	29.695,09 €	52.548,73 €
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>9.987.540,20 €</b>	<b>10.867.433,99 €</b>

## 10.4.2 G+V 2021 des AWW Oberes Usatal

<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Umsatzerlöse	2.703.801,74 €	2.466.830,37 €
sonstige betriebliche Erträge	393.334,68 €	442.363,94 €
Materialaufwand		
I. Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	-461.094,92 €	-395.241,07 €
II. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-614.226,21 €	-558.084,56 €
Personalaufwand		
I. Löhne und Gehälter	-667.576,59 €	-644.307,59 €
II. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-190.924,48 €	-185.411,65 €
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-915.013,74 €	-881.546,92 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-198.979,95 €	-165.383,78 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00 €	0,00 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-48.010,58 €	-76.836,82 €
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.309,95 €</b>	<b>2.381,92 €</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-8,14 €	-693,11 €
Sonstige Steuern	-1.301,81 €	-1.688,81 €
<b>Jahresgewinn/Jahresverlust</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

### 10.4.3 Finanzlage (Kapitalflussrechnung) 2021 des AWW Oberes Usatal

Zur Beurteilung der Finanzlage wurde die nachstehende Kapitalflussrechnung auf der Grundlage der Finanzmittelfonds (= kurzfristig verfügbare Mittel) zur Kapitalflussrechnung mit entsprechendem Vorjahresausweis erstellt:

	<b>Finanzlage</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Veränderung</b>
		<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
	Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	0	0	0
+./.	Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	915	882	33
+./.	Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-13	-15	2
./.	Auflösung Sonderposten für Investitionszuschüsse	-378	-420	42
././+	Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	11	-5	16
././+	Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva (soweit nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen)	27	-217	244
+./.	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva (soweit nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen)	39	-318	357
+	Zinsaufwand	48	77	-29
=	<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>649</b>	<b>-16</b>	<b>665</b>
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	0	0
./.	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-269	-477	208
./.	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	-8	8
=	<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-269</b>	<b>-485</b>	<b>216</b>
+	Einzahlungen aus Darlehensleistungen	0	750	-750
+	Einzahlung aus Zuschüssen	7	201	-194
./.	Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	-534	-497	-37
./.	Gezahlte Zinsen	-46	-77	29
=	<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-575</b>	<b>377</b>	<b>-952</b>
	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-195	-124	-71
+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	953	1.077	-124
=	<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>758</b>	<b>953</b>	<b>-195</b>

#### 10.4.4 Aussichten/Chancen/Risiken

##### **Chancen und Risiken der künftigen Entwicklungen des Verbandes**

Chancen ergeben sich für den Verband keine. Aufgrund der Satzung ist sichergestellt, dass der Verband mit einem Nullergebnis abschließt.

Die technischen Anforderungen an die Abwasserreinigung sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen, somit ist die Abwasserreinigung zu einer umfassenden, vielschichtigen und anspruchsvollen Umweltaufgabe geworden. Um sie langfristig zu meistern, waren und sind beträchtliche Instandhaltungen als auch Investitionen für Sanierung und Neuerrichtung von Kanalisationssystemen und Kläranlagen erforderlich.

Insbesondere der Bau einer 4. Reinigungsstufe wird den Abwasserverband vor hohe Investitionskosten, sowie Betriebskosten stellen. In 2022 soll hier eine Entscheidung fallen, ob diese gebaut wird.

Fakt ist, dass der moderne Lebensstil Folgen für die Umwelt hat. So auch im Fall der Mikroschadstoffe: Human- und Tierarzneimittel, Rückstände von Körperpflegeprodukten, Pflanzenschutzmittel, Biozide sowie Industrie- und Haushaltschemikalien und Stoffe mit hormonähnlichen Wirkungen aus Kunststoffen lassen sich in den Gewässern nachweisen. Arzneimittel wie der Stimmungsaufheller Carbamazepin, das entzündungshemmende Schmerzmittel Diclofenac oder das Röntgenkontrastmittel Iopamidol finden sich nicht nur im Zu- und Ablauf von Kläranlagen, sondern auch im Grund- und Trinkwasser. Nach derzeitigem Wissensstand geht von den Mikroschadstoffen für den Menschen keine unmittelbare Gesundheitsgefahr aus. Die Lebewesen in den Gewässern aber werden nachweislich geschädigt. Hinzu kommt die Sorge, dass sich die Spurenstoffe in der Nahrungskette von den Algen über Fische bis hin zum Menschen anreichern.

Zusätzlich wurde eine Ozonierung des Abwassers geplant, da die hessische Landesregierung bisher noch keine Entscheidung getroffen hat, ob die Ozonierung zur Pflicht wird. Sollte diese beschlossen werden, so werden wir dies umsetzen.

Durch Zuführung von zusätzlichem Ozon werden noch mehr Schadstoffe aus dem Abwasser eliminiert. Außerdem spielt dies eine Rolle bei der Aufbereitung zu Trinkwasser.

Durch diese Form der Aufbereitung wird aus ehemaligem Abwasser eine wertvolle Wasserressource. Auch aus diesem Grund haben wir eine Ozonierung mit geplant.

Der Abwasserverband trägt in hohem Maße durch die Investitionen zum Umweltschutz und der Gewässerreinigung bei. Durch ständige amtliche Überwachung und die Eigenkontrolle durch das Labor der Kläranlage wird gewährleistet, dass die gesetzlichen Bestimmungen und die festgelegten Grenzwerte im Ablauf eingehalten werden.

In Deutschland breitet sich das Coronavirus (COVID-19) seit zwei Jahren aus. Folge für den Verband ist, dass zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses gewisse Risiken beim Betrieb der Kläranlage bestehen. Zum einen muss durch vorausschauende Personalplanung sichergestellt werden, dass der reibungslose Betrieb der Kläranlage zu jedem Zeitpunkt gewährleistet ist. Zum anderen ist zu beachten, dass es durch die Einschränkungen des öffentlichen Lebens und den damit verbundenen Änderungen der Lebensweise der Bevölkerung, zu Änderungen bzw. Mehrbelastungen beim Kläranlagebetrieb gekommen ist, welche den Verband belasten.

Für das Geschäftsjahr 2022 und mittelfristig sind wirtschaftliche gefährdende Risiken nicht zu erwarten. Die geforderten Verbandsumlagen von den Verbandsmitgliedern erfolgten termingerecht und in der geforderten Höhe, damit ist die Liquidität gesichert.

## 11. Gesamtabschluss

Im Hinblick auf den gemäß § 112 Abs. 5 HGO seit 2015 aufzustellenden Gesamtabschluss, soll geprüft werden, ob und inwiefern ein Gesamtabschluss erforderlich ist.

Gemäß § 53 HGO sind die Jahresabschlüsse der an sich einzubeziehenden Aufgabenträger von nachrangiger Bedeutung, wenn die Bilanzsummen der Aufgabenträger, die in den Gesamtabschluss einzubeziehen wären, zusammen nicht mehr als 20 % der Bilanz der Stadt ausmachen.

Die Höhe der Bilanzsumme der jeweiligen Aufgabenträger wurde vom hessischen Ministerium des Inneren und für Sport am 07.07.2015 festgeschrieben. Demnach ist der mit Bilanzsumme des Aufgabenträgers der auf die Gemeinde entfallende Anteil an der Bilanzsumme gemeint.

Aufstellung für das Jahr 2021:

Bilanzsumme	Beteiligungs-Quote	anteilige Bilanzsumme	Summen	Anteil
Stadt Usingen			<b>112.972.645,05</b>	100%
Gemeinnützige Wohnungsbau	6,43%	2.452.374,57 €		
WBV Usingen	33,33%	3.018.311,71 €		
AWV Oberes Usatal	33,33%	3.329.180,07 €		
WBV Wilhelmsdorf	33,33%	811.780,85 €		
			9.611.647,20 €	8,51%

Nach erneuter Prüfung ist aufgrund der gesetzlichen Gegebenheiten ein Gesamtabschluss nicht erforderlich. Alle Beteiligungen, wie man aus der oben aufgelisteten Aufstellung sehen kann, sind von nachrangiger Bedeutung.

Der Beteiligungsbericht wird für die zukünftigen Jahre mit den Bilanzsummen erneut zusammengestellt und aufgeführt. Die Prüfung, ob ein Gesamtabschluss erforderlich ist, wird erneut vorgenommen.

## 12. Weitere Träger- oder Mitgliedschaften

Folgende Darstellung zeigt weitere Träger- oder Mitgliedschaften der Stadt Usingen:

<b>Name</b>	<b>Stimmrechtsanteil in %</b>
Hessischer Städte- und Gemeindebund	0,25
Ekom21 – KGRZ Hessen	0,154
Hessischer Städtetag	0,678
Regionalverband Frankfurt/Rhein-Main	1,075
Verkehrsverband Hochtaunus	2,9
Taunus Touristik Service e.V.	3,33
Volkshochschule und Musikschule Volksbildungskreis Bad Homburg e.V.	8,0
Feldwege- und Grabenunterhaltungsverband Usingen	14,28

## 13. Beteiligungscontrolling

### Eckdaten der Beteiligungen der Stadt Usingen

	Anteil der Stadt am Kapital	Anlagevermögen in €	Eigenkapital in €	Fremdkapital in €	Bilanzsumme in €	Umsatzerlöse in €	Jahresergebnis nach Steuer in €
<b>Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH</b>	6,43 %	36.061.353,01	5.644.409,32	29.504.932,49	38.139.573,39	4.827-439,32	61.914,31
<b>WBV Usingen</b>	33,33 %	8.475.618,51	46.800,41	7.834.131,32	9.054.935,14	2.935.218,79	0,00
<b>WBV Wilhelmsdorf</b>	33,33 %	2.326.095,25	0,00	1.903.971,54	2.435.342,54	349.273,87	0,00
<b>AWV Oberes Usatal</b>	33,33 %	8.991.537,99	3.641.587,17	6.012.467,92	9.987.540,20	2.703.801,74	0,00

### Kennzahlen der Beteiligungen der Stadt Usingen

	Anlagenintensität	Eigenkapitalrentabilität	Eigenkapitalquote	Verschuldungsgrad	Umsatzrentabilität
<b>Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH</b>	94,55 %	1,10 %	14,80 %	522,73%	1,28 %
<b>WBV Usingen</b>	93,60 %	-	0,52 %	16.739,45%	-
<b>WBV Wilhelmsdorf</b>	95,51 %	-	-	-	11,76 %
<b>AWV Oberes Usatal</b>	90,03 %	-	36,46 %	165,11 %	-

## 14. Impressum

Herausgeber:

Magistrat der Stadt Usingen  
Wilhelmjstr. 1  
61250 Usingen  
Tel.: 06081 10 24 0  
Internet: [www.usingen.de](http://www.usingen.de)

Redaktion/Koordination:

Fachbereich Finanzwesen  
Frau Kim Windhager  
Tel.: 06081 10 24 10 34  
Mail: [windhager@usingen.de](mailto:windhager@usingen.de)