

Eigenbetriebssatzung für die Kommunale Wohnungsgesellschaft Ginsheim-Gustavsburg der Stadt Ginsheim-Gustavsburg

Aufgrund der §§ 5, 51, 127 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 01. April 2025 (GVBl. 2025 Nr. 24) und der §§ 1 und 5 des Eigenbetriebsgesetzes (EigBGes) in der Fassung vom 09.06.1989 (GVBl. I S. 154), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 01. April 2025 (GVBl. 2025 Nr. 24), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg in ihrer Sitzung am 02. Juli 2025 folgende Satzung (Betriebssatzung) beschlossen:

§ 1 Gegenstand und Zweck des Eigenbetriebes

- (1) Die Einrichtung Wohnungsbau und Wohnungsverwaltung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg werden als Eigenbetrieb nach dem EigBGes und den Bestimmungen dieser Satzung geführt.
- (2) Zweck des Eigenbetriebes ist die Sicherstellung einer sozialverantwortlichen Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung. Zur Erzielung dieses Zwecks kann
 - a) sie Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben und erworbene Erbbaurechte weiter veräußern,
 - b) Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen errichten und alle damit im Zusammenhang stehenden Geschäfte übernehmen,
 - c) Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, Wohnbaumaßnahmen durchführen, insbesondere Eigenheime und Eigentumswohnungen und Mietwohnbesitzes (insbesondere Wohnungen gemäß § 4 Abs. 4 und 5 des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes – HWoFG), errichten, betreuen, vermieten, erwerben, veräußern, bewirtschaften, soweit die Bewirtschaftung nicht nur vorübergehend erfolgt, und verwalten, jeweils auch ohne Gewinnerzielungsabsicht.
- (3) Die Preisbildung für die Überlassung von Mietwohnungen soll angemessen sein, d. h. eine Kostendeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie die Bildung angemessener Rücklagen unter Berücksichtigung der Gesamtrentabilität des Eigenbetriebes ermöglichen. Für öffentlich geförderten Wohnraum sind die Bestimmungen der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II.BV) zu beachten. Im Übrigen erfolgt die Preisbildung nach dem Wirtschaftlichkeitsprinzip.

§ 2 Name des Eigenbetriebes

Der Eigenbetrieb führt die Bezeichnung "Kommunale Wohnungsgesellschaft Ginsheim-Gustavsburg – KWG".

§ 3 Stammkapital

Das Stammkapital des Eigenbetriebes beträgt EUR 1.050.000,00.

§ 4 Betriebsleitung

- (1) Die Betriebsleitung besteht aus zwei Betriebsleitern/Betriebsleiterinnen. Davon ist ein/eine Betriebsleiter/Betriebsleiterin hauptamtlich (Erster Betriebsleiter) tätig. Ein/e Betriebsleiter/ Betriebsleiterin ist nebenamtlich tätig. Der Bürgermeister kann nicht Mitglied der Betriebsleitung sein.
- (2) Der Magistrat bestimmt, welcher Betriebsleiter/welche Betriebsleiterin für die personellen und sozialen Angelegenheiten des Eigenbetriebes verantwortlich ist.
- (3) Bei Stimmengleichheit gibt die Stimme des/der hauptamtlichen Betriebsleiters/Betriebsleiterin den Ausschlag.
- (4) Der Magistrat regelt mit Zustimmung der Betriebskommission die Geschäftsverteilung durch eine Geschäftsordnung.

§ 5 Vertretung des Eigenbetriebes

- (1) Die Betriebsleitung vertritt die Stadt in den Angelegenheiten des Eigenbetriebes, die nach den Bestimmungen dieser Satzung nicht der Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung obliegen.
- (2) Die Vertretung erfolgt durch die beiden Betriebsleiter/Betriebsleiterinnen gemeinschaftlich oder bei rechtlicher oder tatsächlicher Verhinderung eines/einer Betriebsleiters/Betriebsleiterin durch einen gem. § 5 Abs. 4 dieser Satzung zu bestimmenden weiteren Betriebsangehörigen. § 2 Abs. 2 Satz 2 des Eigenbetriebsgesetzes bleibt unberührt.
- (3) Erklärungen in Angelegenheiten des Eigenbetriebes, durch die die Stadt verpflichtet werden soll, bedürfen der Schriftform; im Rahmen der laufenden Betriebsführung werden sie von den nach Absatz 2 Vertretungsberechtigten abgegeben. Im Übrigen sind sie nur rechtsverbindlich, wenn sie vom Bürgermeister oder seinem/seiner allgemeinen Vertreter/in sowie von einem weiteren Mitglied des Magistrats handschriftlich unterzeichnet sind (§ 71 HGO). Auf die Vorschrift des § 3 Abs. 4 EigBGes wird besonders verwiesen.

- (4) Im Rahmen der laufenden Betriebsführung kann die Betriebsleitung alle Betriebsleiter/innen oder auch besondere Betriebsangehörige zur Vornahme bestimmter Geschäfte oder bestimmter Art von Geschäften in der Form des vorstehenden Absatz 3 Satz 1 ermächtigen.
- (5) Die Namen der Vertretungsberechtigten und der Umfang ihrer allgemeinen Vertretungsbefugnisse werden durch den Magistrat öffentlich bekanntgemacht.
- (6) Die Vertretungsberechtigten unterzeichnen unter dem Namen des Eigenbetriebes.
- (7) Bei Erklärungen Dritter in Angelegenheiten des Eigenbetriebes gegenüber der Stadt genügt die Abgabe gegenüber einem Betriebsleiter/einer Betriebsleiterin.

§ 6 Allgemeine Aufgaben der Betriebsleitung

- (1) Die Betriebsleitung leitet den Eigenbetrieb aufgrund der Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung und der Betriebskommission in eigener Zuständigkeit und Verantwortung, soweit nicht durch die HGO, das EigBGes oder diese Satzung etwas anderes bestimmt ist. Ihr obliegt insbesondere die laufende Betriebsführung, die Aufstellung des Wirtschaftsplanes, des Jahresabschlusses, des Anlagennachweises, des Lageberichts, der Erfolgsübersicht und des Jahresberichts sowie die Zwischenberichterstattung. Sie hat den Eigenbetrieb wirtschaftlich und sparsam zu führen.
- (2) Die Betriebsleitung hat die Betriebskommission über alle wichtigen Angelegenheiten des Eigenbetriebes rechtzeitig zu unterrichten. Dem für die Verwaltung des Finanzwesens sowie dem für die Verwaltung des Eigenbetriebes zuständigen Mitglied des Magistrats hat sie den Entwurf des Wirtschaftsplanes, des Jahresabschlusses, des Anlagennachweises, des Lageberichts und der Erfolgsübersicht, die vierteljährlichen Zwischenberichte, die Ergebnisse der Betriebsstatistik sowie etwaige bedeutsame Kostenrechnungen des Eigenbetriebes zur Kenntnis zu bringen; sie können von der Betriebsleitung die Erteilung aller sonstigen für die Finanzwirtschaft der Stadt wesentlichen Auskünfte verlangen.
- (3) Die Betriebsleitung ist zuständig für die Aufnahme von Krediten, Umschuldung von laufenden Krediten oder Vereinbarung von neuen Konditionen im Einzelfall sofern diese im Rahmen von Neubau- oder Modernisierungsmaßnahmen durch die Betriebskommission beschlossen worden sind. Soweit möglich hat die Betriebsleitung mindestens drei Angebote einzuholen.

Die Betriebsleitung hat die Betriebskommission hierüber unverzüglich, spätestens innerhalb von drei Werktagen, schriftlich oder per E-Mail zu informieren. Bei Abschluss von Kreditverträgen ist zu vereinbaren, dass eine Forderungsabtretung der Zustimmung der KWG bedarf.

§ 7 Betriebskommission

(1) Der Betriebskommission gehören an:

1. Fünf Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung, die von dieser für die Dauer ihrer Wahlzeit aus ihrer Mitte zu wählen sind.
2. Kraft ihres Amtes
 - a) der Bürgermeister oder in seiner Vertretung ein von ihm zu bestimmendes Mitglied des Magistrats,
 - b) zwei weitere Mitglieder des Magistrats, die von diesem zu benennen sind;

Darunter muss der/die für das Finanzwesen zuständige Stadtrat/Stadträtin sein. Die der Betriebskommission kraft Gesetzes angehörenden Mitglieder des Magistrats bestimmen jeweils ein Mitglied des Magistrats als Vertretung.

3. Zwei Mitglieder des für den Eigenbetrieb zuständigen Personalrats, die auf dessen Vorschlag von der Stadtverordnetenversammlung nach den Grundsätzen der Mehrheitswahl für die Dauer der Wahlzeit des Personalrates zu wählen sind.
- (2) Der Betriebskommission gehören weiter zwei wirtschaftlich oder technisch besonders erfahrene Personen an, die von der Stadtverordnetenversammlung für die Dauer ihrer Wahlzeit nach den Grundsätzen der Mehrheitswahl zu wählen sind. Von den Personen nach Satz 1 soll mindestens eine dem Kreis der Mieter angehören.
- (3) Den Vorsitz in der Betriebskommission führt der Bürgermeister oder ein/eine von ihm bestimmte(r) Vertreter/in. An den Sitzungen der Betriebskommission nimmt die Betriebsleitung teil. Sie ist auf Verlangen zu dem Gegenstand der Verhandlungen zu hören. Sie ist verpflichtet, der Betriebskommission auf Anforderung Auskünfte zu den Beratungsgegenständen zu erteilen.
- (4) Die gewählten Mitglieder der Betriebskommission bleiben nach Ablauf ihrer Wahlzeit solange Mitglieder der Betriebskommission, bis ihre Nachfolger gewählt worden sind. Im Falle eines vorzeitigen Ausscheidens rücken die Nachfolger nach (Mitglieder der Betriebskommission nach § 7 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 dieser Satzung) oder werden nachgewählt (Mitglieder der Betriebskommission nach § 7 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 2 dieser Satzung).

§ 8 Aufgaben der Betriebskommission

- (1) Die Betriebskommission überwacht die Betriebsleitung und bereitet die nach dem EigBGes und dieser Satzung erforderlichen Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung vor.

- (2) Die Betriebskommission hat einer Maßnahme der Betriebsleitung zu widersprechen, wenn sie das Recht verletzt oder das Wohl der Stadt oder des Eigenbetriebes gefährdet. Der Widerspruch hat aufschiebende Wirkung. Über die strittige Angelegenheit entscheidet der Magistrat.
- (3) Die Betriebskommission ist unbeschadet der Bestimmung in Absatz 1, für folgende Angelegenheiten zuständig, soweit sie nicht zu den Geschäften der laufenden Betriebsführung gehören:
1. Stellungnahme zum Wirtschaftsplan und Vorlage an den Magistrat zur Weiterleitung an die Stadtverordnetenversammlung;
 2. Stellungnahme zu den Vorschlägen der Betriebsleitung für die Festsetzung der allgemeinen Nutzungsberechtigungen und Nutzungsentgelte;
 3. Genehmigung von Geschäften aller Art im Rahmen des Wirtschaftsplanes, deren Wert 2,5 v. H. des Stammkapitals gemäß § 3 der Betriebssatzung im Einzelfall übersteigt;
 4. Verfügung über Vermögensgegenstände, die zum Sondervermögen (§ 10 Abs. 1 EigBGes) gehören, insbesondere Erwerb, Veräußerung und Belastung von Grundstücken, Schenkungen und Darlehenshingaben, deren Wert im Einzelfall EUR 25.000,00 nicht übersteigt;
 5. Stellungnahme zum Jahresabschluss, zum Lagebericht und zum Vorschlag für die Gewinnverwendung;
 6. Stellungnahme zur Einstellung, Beförderung und Entlassung von Beamten und leitenden Angestellten;
 7. Vorschlag für den Prüfer/die Prüferin für den Jahresabschluss;
 8. Entscheidung über die Führung eines Rechtsstreites und den Abschluss von Vergleichen, wenn sie größere Bedeutung haben;
 9. Zustimmung zu Verträgen von größerer Bedeutung;
 10. Festsetzung der allgemeinen Nutzungsberechtigungen und Nutzungsentgelte;
 11. Stundung und Niederschlagung von Forderungen, die einen Wert von EUR 10.000,00 erreichen oder übersteigen im Einzelfall;
 12. Erlass von Forderungen bis EUR 10.000,00 im Einzelfall;
 13. Aufnahme von Krediten, soweit nicht im Einzelfall die Betriebsleitung zuständig ist (§ 6 Abs. 3 dieser Satzung).
- (4) Durch Änderung der Betriebssatzung kann die Stadtverordnetenversammlung der Betriebskommission zusätzliche Angelegenheiten übertragen. Die in der Satzung festgelegten Rechte der Stadtverordnetenversammlung oder des Magistrats dürfen jedoch dadurch nicht geschmälert werden.

- (5) Die Betriebskommission hat den Magistrat über alle wichtigen Angelegenheiten des Eigenbetriebes rechtzeitig zu unterrichten und ihm auf Verlangen Auskunft zu erteilen.
- (6) In den in Absatz 3 genannten Angelegenheiten kann die Betriebsleitung in dringenden Fällen, wenn die vorherige Entscheidung der Betriebskommission nicht eingeholt werden kann, die erforderlichen Maßnahmen von sich aus anordnen. Hiervon hat sie dem/der Vorsitzenden der Betriebskommission unverzüglich Kenntnis zu geben.

§ 9 Aufgaben des Magistrats

- (1) Der Magistrat sorgt dafür, dass die Verwaltung und Wirtschaftsführung des Eigenbetriebes mit den Planungen und Zielen der Stadtverwaltung im Einklang stehen. Erfüllt die Betriebskommission eine ihr durch das EigBGes oder die Betriebssatzung zugewiesene Aufgabe nicht, so fordert sie der Magistrat unter Bestimmung einer angemessenen Frist zur Erfüllung der Aufgabe auf; nach ergebnislosem Ablauf der Frist übernimmt der Magistrat die Aufgabe und entscheidet anstelle der Betriebskommission.
- (2) Der Magistrat hat einen Beschluss der Betriebskommission nach Anhörung der Betriebskommission aufzuheben, wenn dieser das Recht verletzt; er kann ihn ändern, soweit er gegen die Planungen und Ziele der Stadtverwaltung verstößt.
- (3) Der Magistrat regelt das Verfahren und den Geschäftsgang der Betriebskommission durch eine Geschäftsordnung.

§ 10 Aufgaben der Stadtverordnetenversammlung

- (1) Die Stadtverordnetenversammlung als das oberste Organ der Stadt hat insbesondere nach Maßgabe der §§ 121 Abs. 7 und 127 HGO über alle Grundsätze zu entscheiden, nach denen der Eigenbetrieb der Stadt gestaltet und wirtschaftlich geleitet werden soll. Auf die ihr nach den Bestimmungen des EigBGes und dieser Betriebssatzung zustehenden Entscheidungen darf sie nicht verzichten.
- (2) Sie ist insbesondere zuständig für:
 1. Erlass und Änderung der Betriebssatzung;
 2. Wesentliche Aus- und Umgestaltung oder Auflösung des Eigenbetriebes;
 3. Verschmelzung mit anderen Eigenbetrieben oder Umwandlung in eine andere Rechtsform;
 4. Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan nach § 15 EigBGes;
 5. Zustimmung zu erfolgsgefährdenden Mehraufwendungen und zu Mehrausgaben nach Maßgabe des § 16 Abs. 3 und § 17 Abs. 8 EigBGes;

6. Verfügung über Vermögensgegenstände, die zum Sondervermögen (§ 10 Nr. 1 EigBGes) gehören, deren Wert im Einzelfall EUR 25.000,00 erreicht oder übersteigt;
 7. Entscheidung über die Verminderung des Eigenkapitals gemäß § 11 Abs. 4 EigBGes;
 8. Übernahme von neuen Aufgaben, insbesondere Angliederung sonstiger Unternehmen und Einrichtungen der Stadt, die nicht als wirtschaftliche Unternehmen gelten, jedoch wirtschaftlich oder technisch mit dem Eigenbetrieb im Zusammenhang stehen;
 9. Übernahme von Bürgschaften und Bestellung anderer Sicherheiten;
 10. Feststellung des Jahresabschlusses und Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresgewinns oder die Behandlung des Jahresverlustes sowie über den Ausgleich von Verlustvorträgen;
 11. Genehmigung der Verträge der Stadt mit Mitgliedern der Betriebskommission oder den Betriebsleitern nach Maßgabe des § 3 Abs. 6 und des § 6 Abs. 9 EigBGes;
 12. Bestellung des Prüfers/der Prüferin für den Jahresabschluss;
 13. Erlass von Forderungen, die einen Wert von EUR 10.000,00 erreichen oder übersteigen im Einzelfall.
- (3) Soweit es sich nicht um Geschäfte der laufenden Betriebsführung oder um eine Zuständigkeit der Betriebskommission nach § 8 dieser Satzung handelt, kann sich die Stadtverordnetenversammlung durch Änderung der Betriebssatzung weitere Angelegenheiten zur eigenen Entscheidung vorbehalten.

§ 11 Personalangelegenheiten

Die Betriebsleiter/innen und die beim Eigenbetrieb beschäftigten Bediensteten werden nach Anhörung der Betriebskommission vom Magistrat als Bedienstete der Stadt eingestellt, angestellt, befördert und entlassen. Dies gilt nicht für die Einstellung und Entlassung von nebenberuflichen Hausmeistern/Hausmeisterinnen; hierfür ist die Betriebsleitung zuständig.

§ 12 Kassen- und Kreditwirtschaft

Bei der für den Eigenbetrieb eingerichteten Sonderkasse ist § 12 EigBGes besonders zu beachten.

§ 13 Wirtschaftsjahr

Wirtschaftsjahr des Eigenbetriebes ist das Haushaltsjahr der Stadt.

§ 14 Aufstellung, Behandlung und Offenlegung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes

- (1) Die Betriebsleitung hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und die Erfolgsübersicht innerhalb von sechs Monaten nach Schluss des Wirtschaftsjahres aufzustellen, unter Angabe des Datums zu unterschreiben und der Betriebskommission vorzulegen.
- (2) Der Beschluss über die Feststellung des Jahresabschlusses und über die Behandlung des Jahresergebnisses ist mit dem Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers/der Abschlussprüferin mit Datum in der ortsüblichen Form öffentlich bekanntzumachen.
- (3) Im Anschluss an die Bekanntmachung sind der Jahresabschluss und der Lagebericht an sieben Tagen öffentlich auszulegen; in der Bekanntmachung ist auf die Auslegung hinzuweisen.

§ 15 Kassenprüfung

Dem Rechnungsprüfungsamt des Kreises Groß-Gerau obliegt die dauernde Überwachung der Kasse des Eigenbetriebes "Kommunale Wohnungsgesellschaft Ginsheim-Gustavsburg – KWG".

§ 16 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Eigenbetriebssatzung vom 11.12.2015 außer Kraft.

Ginsheim-Gustavsburg, den 02. Juli 2025

Der Magistrat der Stadt Ginsheim-Gustavsburg
gez. Siehr
Bürgermeister