



# SITZUNGSVORLAGE

Nr. 1 9 - V - 0 4 - 0 0 0 2  
(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff: Dezernat(e) IV

Jahresabschlüsse 2017/2018 und Wirtschaftspläne 2019 der GWI Gewerbeimmobilien GmbH, WIM Liegenschaftsfonds GmbH & Co. KG, SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH und WiBau GmbH für Cluster 6

Anlage/n siehe Seite 3

Bericht zum Beschluss Nr. 0006 vom 28.01.2014

## Stellungnahmen

Personal- und Organisationsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Kämmerei	reine Personalvorlage <input type="radio"/>	→ s. unten <input checked="" type="radio"/>
Rechtsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Umweltamt: Umweltprüfung	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Frauenbeauftragte nach - dem HGIG	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
- der HGO	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Straßenverkehrsbehörde	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Projekt-/Bauinvestitionscontrolling	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Sonstige:	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>

Beratungsfolge

DL-Nr.

(wird von Amt 16 ausgefüllt)

a)	Ortsbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Kommission	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Ausländerbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
b)	Seniorenbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Magistrat	Tagesordnung A <input checked="" type="radio"/>	Tagesordnung B <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Büro des Magistrats	Umdruck nur für Magistratsmitglieder <input type="checkbox"/>	
	Stadtverordnetenversammlung Ausschuss	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Eingangsstempel Amt 16	öffentlich <input checked="" type="radio"/>	nicht öffentlich <input type="radio"/>
<input checked="" type="checkbox"/> <b>wird im Internet/PIWI veröffentlicht</b>			

## Bestätigung Dezernent/in

Hans-Martin Kessler  
Stadtrat

Vermerk Kämmerei

Wiesbaden,

- Stellungnahme nicht erforderlich  
 Die Vorlage erfüllt die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen.  
 → siehe gesonderte Stellungnahme

\_\_\_\_\_  
Axel Imholz  
Stadtkämmerer

## A Finanzielle Auswirkungen

Mit der antragsgemäßen Entscheidung sind  **keine** finanziellen Auswirkungen verbunden.  
 finanzielle Auswirkungen verbunden.  
 (in diesem Fall bitte weiter ausfüllen)

### I. Aktuelle Prognose Ergebnisrechnung Dezernat

HMS-Ampel  rot  grün Prognose Zuschussbedarf:

abs.: \_\_\_\_\_  
 in %: \_\_\_\_\_

### II. Aktuelle Prognose Investitionsmanagement Dezernat

Investitionscontrolling  Investition  Instandhaltung

Budget verfügte Ausgaben (Ist):

abs.: \_\_\_\_\_  
 in %: \_\_\_\_\_

### III. Übersicht finanzielle Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Es handelt sich um  Mehrkosten  
 budgettechnische Umsetzung

IM	CO	Jahr	Bezeichnung	Gesamtkosten in €	darin zusätzl. Bedarf apl/üpl in €	Finanzierung (Sperr-, Ertrag) in €	Kontierung (Objekt)	Kontierung (Konto)	Bezeichnung
<b>Summe einmalige Kosten:</b>									

<b>Summe Folgekosten:</b>									

Bei Bedarf Hinweise /Erläuterung:

## **B Kurzbeschreibung des Vorhabens**

Die Inhalte dieses Feldes werden (außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen) im Internet/Intranet veröffentlicht und dürfen den Umfang von 1200 Zeichen nicht überschreiten (soweit erforderlich: Ergänzende Erläuterungen s. Pkt. IV.; bei einigen Vorlagen (z. B. Personalvorlagen) entfallen die weiteren Ausführungen ab Pkt. I.)  
Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Es handelt sich um ein **Pflichtfeld**.

Mit dieser Sitzungsvorlage werden die Jahresabschlüsse 2017/2018 der GWI Gewerbeimmobilien GmbH, des WIM Liegenschaftsfonds GmbH & Co. KG, der SEG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH und der WiBau GmbH zur Kenntnis gegeben. Die jeweiligen Wirtschaftspläne für das Jahr 2019 werden beschlossen. Zudem wird eine Systematik zur Stärkung des Eigenkapitals für die Immobiliengesellschaften beschlossen.

### **Anlagen:**

Die Jahresabschlüsse sind nur digital in WinKoSi verfügbar.

Anlage 1 Beschluss Nr. 0006 des Beteiligungsausschuss vom 28.01.2014

Anlage 2 Beschluss Nr. 0288 der Stadtverordnetenversammlung vom 06.09.2018

## **C Beschlussvorschlag:**

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
  - 1.1 mit Beschluss Nr. 0006 des Beteiligungsausschusses vom 28.01.2014 (zugleich Kapitel G. des Beteiligungshandbuches der Landeshauptstadt Wiesbaden) festgelegt wurde, dass der Beteiligungsausschuss über „Wirtschaftspläne“ und „Jahresabschlüsse“ beraten soll und, dass dies in der Form von Sitzungsvorlagen über Cluster erfolgt.
  - 1.2 mit Beschluss Nr. 0288 der Stadtverordnetenversammlung vom 06.09.2018 die Neuaufteilung der Berichtscluster beschlossen wurde und im Cluster 6 die Gesellschaften für Gewerbeimmobilien, Stadtentwicklung und Bau zusammengefasst wurden.
  - 1.3 Die Gesellschafterversammlung der WIM Wiesbadener Immobilienmanagement GmbH am 21. November 2017 die Umfirmierung in die GWI Gewerbeimmobilien GmbH beschlossen hat.
  - 1.4 sämtliche Ergebnisse der Gesellschaften WiBau, SEG und GWI im Rahmen der bestehenden Ergebnisabführungsverträge an die WVV als Organträger abgeführt (und dort auch steuerlich verrechnet) werden.
  - 1.5 für das Geschäftsjahr 2017 bei der GWI Gewerbeimmobilien GmbH ein Jahresergebnis vor Ergebnisabführung in Höhe von 4.564 T€ (inklusive der Dividende der Nassauischen Heimstätte i. H. v. 311 T€) festgestellt wurde.
  - 1.6 für das Geschäftsjahr 2018 bei der GWI Gewerbeimmobilien GmbH ein Jahresergebnis vor Ergebnisabführung in Höhe von 4.576 T€ (inklusive der Dividende der Nassauischen Heimstätte i. H. v. 316 T€) festgestellt wurde.
  - 1.7 für das Geschäftsjahr 2017 beim WIM Liegenschaftsfonds GmbH & Co. KG ein Jahresergebnis in Höhe von 0,5 T€ festgestellt wurde.
  - 1.8 für das Geschäftsjahr 2018 beim WIM Liegenschaftsfonds GmbH & Co. KG ein Jahresergebnis in Höhe von - 1.293 T€ festgestellt wurde.
  - 1.9 für das Geschäftsjahr 2017 bei der WiBau GmbH ein Jahresergebnis vor Ergebnisabführung in Höhe von 140 T€ festgestellt wurde.
  - 1.10 für das Geschäftsjahr 2018 bei der WiBau GmbH ein Jahresergebnis vor Ergebnisabführung in Höhe von 339 T€ festgestellt wurde.

- 1.11 für das Geschäftsjahr 2017 bei der SEG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH ein Jahresergebnis vor Ergebnisabführung in Höhe von 1.788 T€ festgestellt wurde.
- 1.12 für das Geschäftsjahr 2018 bei der SEG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH ein Jahresergebnis vor Ergebnisabführung in Höhe von 23.793 T€ festgestellt wurde.
2. Es wird beschlossen, dass
  - 2.1. das Jahresergebnis im Wirtschaftsplan 2019 der GWI Gewerbeimmobilien GmbH vor Gewinnabführung 4.270 T€ (inklusive der Dividende der Nassauischen Heimstätte i. H. v. 316 T€) beträgt.
  - 2.2. das Jahresergebnis im Wirtschaftsplan 2019 des WIM Liegenschaftsfonds GmbH & Co. KG 1.252 T€ beträgt
  - 2.3. das Jahresergebnis im Wirtschaftsplan 2019 der WiBau GmbH vor Gewinnabführung 166 T€ beträgt
  - 2.4. das Jahresergebnis im Wirtschaftsplan 2019 der SEG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH vor Gewinnabführung 17.832 T€ beträgt.
  - 2.5. der Gesellschafterversammlung empfohlen wird, die Immobiliengesellschaften nachhaltig mit Eigenkapital auszustatten, um eine Eigenkapitalquote von ca. 20% zu erreichen. Deshalb sollen die von den Immobiliengesellschaften im Rahmen der Ergebnisabführung an die WVV abgeführten Gewinne teilweise als Einlage wieder zugeführt werden.
  - 2.6. hierzu vorgeschlagen wird, folgende Verfahrensweise für die Eigenkapitalstärkung der Immobiliengesellschaften zu wählen:
    - a) Durch die Einbeziehung in die steuerliche Organschaft mit der WVV ergibt sich durch die Nutzung von Verlustvorträgen eine Steuerersparnis auf das Ergebnis der Immobiliengesellschaften von rund 35 %.
    - b) Zur Eigenkapitalstärkung ist vorgesehen, die erzielte Steuerersparnis den Immobiliengesellschaften wieder als Eigenkapital in Form einer Kapitaleinlage zuzuführen.

## D Begründung

### I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

(Angaben zu Zielen, Zielgruppen, Wirkungen/Messgrößen, Quantität, Qualität, Auswirkungen im Konzern auf andere Bereiche, Zeitplan, Erfolgskontrolle)

### II. Demografische Entwicklung

*(Hier ist zu berücksichtigen, wie sich die Altersstruktur der Zielgruppe zusammensetzt, ob sie sich ändert und welche Auswirkungen es auf Ziele hat. Indikatoren des Demografischen Wandels sind: Familiengründung, Geburten, Alterung, Lebenserwartung, Zuwanderung, Heterogenisierung, Haushalts- und Lebensformen)*

### III. Umsetzung Barrierefreiheit

*(Barrierefreiheit nach DIN 18024 (Fortschreibung DIN 18040) stellt sicher, dass behinderte Menschen alle Lebensbereiche ohne besondere Erschwernisse und generell ohne fremde Hilfe nutzen können. Hierbei ist insbesondere auf die barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzung zu achten bei der Erschließung von Gebäuden und des öffentlichen Raumes durch stufenlose Zugänge, rollstuhlgerechte Aufzüge, ausreichende Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Bodenbeläge, Behindertenparkplätze, WC nach DIN 18024, Verbreitung von Informationen unter der Beachtung der Erfordernisse von seh- und hörbehinderten Menschen)*

### IV. Ergänzende Erläuterungen

(Bei Bedarf können hier weitere inhaltliche Informationen zur Sitzungsvorlage dargelegt werden.)

#### Zu 1.5: Jahresabschluss 2017 GWI

Kennzahlen	2015	2016	2017
Gesamtleistung (T€)	2.395	2.395	2.395
EBIT (T€)	604	732	726
Eigenkapital (T€)	198.141	198.835	195.335
Bilanzsumme (T€)	212.297	211.104	209.311
Eigenkapitalquote (%)	93,3	94,2	93,3
Anlagendeckung II (%)	98,8	99,2	97,4

	T€	T€	T€
<b>Aktiva</b>			
Anlagevermögen			
- Sachanlagen	1	1	1
- Finanzanlagen	206.714	206.721	206.721
	206.715	206.722	206.722
Umlaufvermögen			
- Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände	5.487	4.251	2.306
- Flüssige Mittel	96	131	283
	5.583	4.382	2.589
<b>Gesamt</b>	<b>212.297</b>	<b>211.104</b>	<b>209.310</b>
<b>Passiva</b>			
Eigenkapital	198.141	198.835	195.335
Rückstellungen	178	175	95
Verbindlichkeiten langfr.	6.184	6.134	6.083
RAP/Verbindlichkeiten kurzfr.	7.795	5.960	7.798
<b>Gesamt</b>	<b>212.297</b>	<b>211.104</b>	<b>209.311</b>

#### Bilanz:

- Verringerung der Bilanzsumme um 1.793 T€ (0,8%).

#### Aktivseite:

- Abnahme der Forderungen ggü. verbundenen Unternehmen (Rückzahlung Darlehen WiBau)
- Liquide Mittel steigen um 152 T€ auf 283 T€

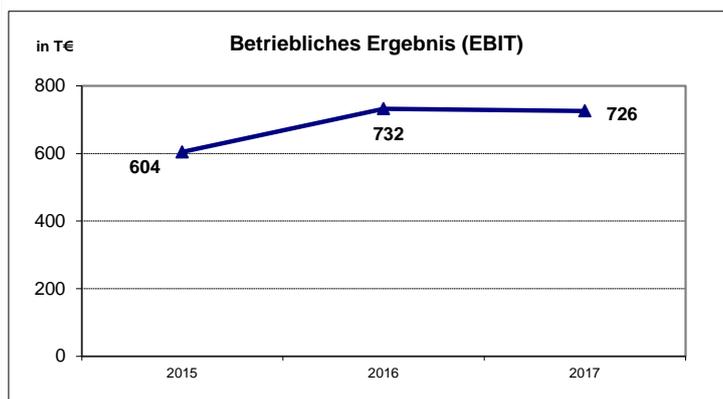
#### Passivseite:

- EK sinkt um 3.500 T€ auf 195,3 Mio. € durch die Ausschüttung des Vorjahresergebnisses an die WVV; die EK-Quote sinkt leicht auf 93,3%
- Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen steigen durch den Gewinnabführungsvertrag. Die Verbindlichkeiten aus Cash Pooling sinken dagegen um 2,1 Mio. €

	2015	2016	2017
	T€	T€	T€
<b>Gesamtleistung</b>	<b>2.395</b>	<b>2.395</b>	<b>2.395</b>
- Materialaufwand	0	1.228	1.228
- Personalaufwand	197	163	164
- Abschreibungen	0	0	0
- Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.798	605	586
+ Sonstige betriebliche Erträge	205	334	309
<b>Betriebliches Ergebnis (EBIT)</b>	<b>604</b>	<b>732</b>	<b>726</b>
+ Erträge aus Beteiligungen	3.061	4.061	4.061
+/- Zinsergebnis	-317	-249	-223
- abgeführte Gewinne	-311	-311	-4.564
+/- Steuern	0	-40	0
<b>Jahresüberschuss/-verlust</b>	<b>3.037</b>	<b>4.194</b>	<b>0</b>

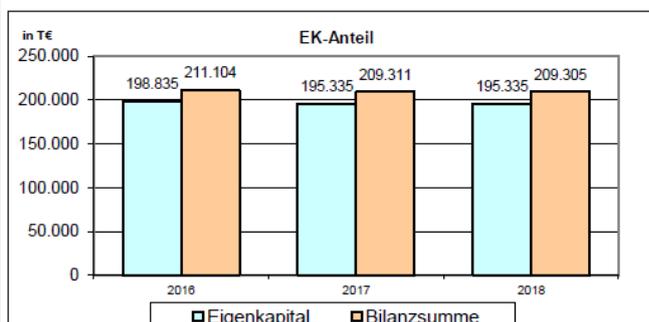
#### GuV-Rechnung:

- Jahresüberschuss von 4.564 T€ → vollständige Abführung an WVV durch Ergebnisabführungsvertrag (EAV)
- Gesamtleistung: Umsatzerlöse ausschließlich aus der Geschäftsbesorgung GWW
- Der Materialaufwand beinhaltet die Personalgestaltung GWW
- Sonst. betriebl. Aufwendungen: Reduzierung ggü. 2015, da hier die Kosten für Personalgestaltung enthalten waren
- Beteiligungsergebnis: Dividende der Nass. Heimstätte (311 T€) + Ausschüttung GWW (3,75 Mio. €)

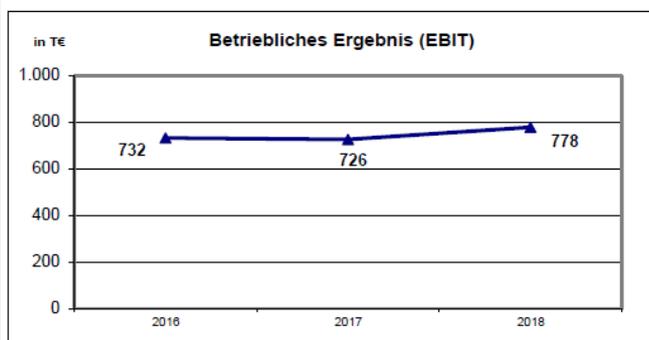


Zu 1.6: Jahresabschluss 2018 GWI

Kennzahlen	2016	2017	2018
Gesamtleistung (T€)	2.395	2.395	2.395
EBIT (T€)	732	726	778
Eigenkapital (T€)	198.835	195.335	195.335
Bilanzsumme (T€)	211.104	209.311	209.305
Eigenkapitalquote (%)	94,2	93,3	93,3
Anlagendeckung II (%)	99,2	97,4	97,4



	2016 T€	2017 T€	2018 T€
<b>Gesamtleistung</b>	<b>2.395</b>	<b>2.395</b>	<b>2.395</b>
- Materialaufwand	1.228	1.228	1.228
- Personalaufwand	163	164	210
- Abschreibungen	0	0	0
- Sonstige betriebliche Aufwendungen	605	586	522
+ Sonstige betriebliche Erträge	334	309	344
<b>Betriebliches Ergebnis (EBIT)</b>	<b>732</b>	<b>726</b>	<b>778</b>
+ Erträge aus Beteiligungen	4.061	4.061	4.066
+/- Zinsergebnis	-249	-223	-268
- abgeführte Gewinne	-311	-4.564	-4.576
+/- Steuern	-40	0	0
<b>Jahresüberschuss/-verlust</b>	<b>4.194</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



**Bilanz:**

- Unwesentliche Verringerung der Bilanzsumme um 6 T€ (0,0%)

**Aktivseite:**

- Zunahme der Forderungen gegen die WVV aus Kapitalertragsteuer um 1,07 Mio. €; Verringerung der sonstigen Vermögensgegenstände um den gleichen Betrag
- Liquide Mittel steigen um 36 T€ auf 131 T€

**Passivseite:**

- EK bleibt bei 195.335 T€; die EK-Quote bleibt ebenso unverändert bei 93,3%
- Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten steigen um 2.946 T€ durch Aufnahme eines Darlehens
- Die Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen sinken dagegen durch geringere Verbindlichkeiten aus dem Cash-Pooling

**GuV-Rechnung:**

- Jahresüberschuss von 4.576 T€ (Vorjahr: 4.564 T€) → das EBIT beträgt +778 T€
- Gesamtleistung: Umsatzerlöse ausschließlich aus der Geschäftsbesorgung GWW
- Der Materialaufwand beinhaltet die Personalgestellung GWW (1.180 T€)
- Personalaufwand: um 46 T€ gestiegen
- Beteiligungsergebnis: Dividende der Nass. Heimstätte (316 T€) + Ausschüttung GWW (3,75 Mio. €)

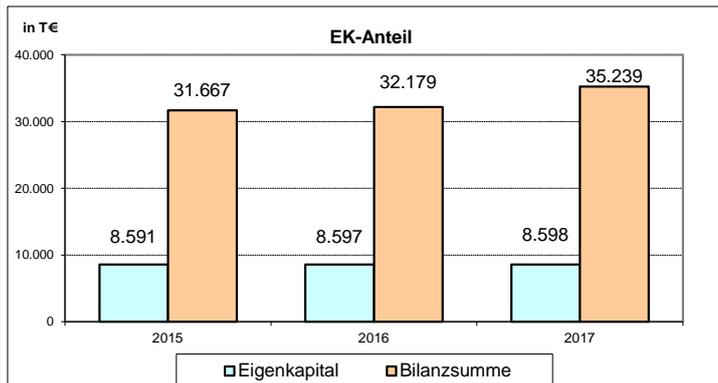
Aufgrund des Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages mit der WVV wird ein Ergebnis von „Null“ ausgewiesen.

**Ausblick und Risiken der künftigen Entwicklung:**

- Für das Jahr 2019 ist ein Ergebnis vor Ergebnisabführung von rd. 4,27 Mio. € geplant

Zu 1.7: Jahresabschluss 2017 WIM Liegenschaftsfonds

Kennzahlen	2015	2016	2017
Gesamtleistung (T€)	3.070	3.395	3.429
Jahresüberschuss (T€)	8	7	1
Eigenkapital (T€)	8.591	8.597	8.598
Bilanzsumme (T€)	31.667	32.179	35.239
Eigenkapitalquote (%)	35,2	34,7	31,6
Anlagendeckung II (%)	90,9	86,0	83,0



**Bilanz:**

- Bilanzsumme: +3.060 T€ (9,5%)
- Anlagevermögen: +3.152 T€, i. W. durch Investitionen in die Objekte Walkmühle, Ellenbogengasse und Karl-Glässing-Str.
- Rückgang der liquiden Mittel um 419 T€
- EK: leichter Anstieg um 1 T€ durch Jahresüberschuss
- Zunahme der Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten um 1.753 T€ sowie der Verbindlichkeiten ggü. verbundene Unternehmen um 1.182 T

Modernisierungen bei 2 Objekten größere Maßnahmen i. H. v. 12.373 T€ (Aktivierung)  
Gesamtinvestitionen: 4.913 T€

Geplante Sanierung 2018: 4.380 T€ (i. W. Walkmühle)

Neubau 2018: Karl-Glässing-Str. sowie Ellenbogengasse i. H. v. 1,5 Mio. € Planungskosten sowie 13 Mio. € Ausgaben

	2015 T€	2016 T€	2017 T€
<b>Gesamtleistung</b>	<b>3.070</b>	<b>3.395</b>	<b>3.429</b>
- Materialaufwand	1.670	2.155	2.658
- Personalaufwand	215	178	161
- Abschreibungen	269	293	302
- Sonstige betriebliche Aufwendungen	521	286	193
+ Sonstige betriebliche Erträge	233	136	495
<b>Betriebliches Ergebnis (EBIT)</b>	<b>628</b>	<b>619</b>	<b>610</b>
+/- Zinsergebnis	-613	-608	-606
+/- Steuern	-8	-5	-4
<b>Jahresüberschuss/-verlust</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>1</b>

**GuV:**

- Jahresüberschuss: 1 T€ → Vorschlag der GF zur Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen
- Hinweis: Durch anfallende Steuern der Jahresergebnisse müssen evtl. weitere Beträge an die LHW ausgeschüttet werden. Dies wird erst nach Vorlage der Steuerbescheide feststehen
- Umsatzerlöse: 3.100 T€ (Vorjahr: 3.463) → verringerte Verkaufserlöse sowie rückgängige Mieteinnahmen durch Entmietung
- Die sonst. Erträge sind ggü. Vorjahr um 359 T€ gestiegen aus Rückstellungsaufösungen
- Instandhaltungsaufwand: 1.451 T€ (Vorjahr: 1.397 T€)

WIM Liegenschaftsfonds	2015	2016	2017
eigene Wohneinheiten	92	86	86
Wohnfläche in qm	8.271	7.957	7.957
durchschnittliche Wohnfläche in qm	90	93	93
durchschnittliche Grundmiete €/qm	6,01	6,88	7,35
Gewerbeeinheiten	120	119	120
Fläche Gewerbe in qm	35.255	31.755	31.755
durchschnittliche Gewerbefläche in qm	294	267	265
durchschnittliche Grundmiete €/qm	4,82	4,77	4,60

## Zu 1.8: Jahresabschluss 2018 WIM Liegenschaftsfonds

Kennzahlen	2016	2017	2018
Gesamtleistung (T€)	3.395	3.429	4.287
Jahresüberschuss (T€)	7	1	-1.293
Eigenkapital (T€)	8.597	8.598	7.305
Bilanzsumme (T€)	32.179	35.239	36.458
Eigenkapitalquote (%)	34,7	31,6	26,9
Anlagendeckung II (%)	86,0	83,0	87,2

Jahr	Eigenkapital	Bilanzsumme
2016	8.597	32.179
2017	8.598	35.239
2018	7.305	36.458

	2016	2017	2018
	T€	T€	T€
Gesamtleistung	3.395	3.429	4.287
- Materialaufwand	2.155	2.658	4.913
- Personalaufwand	178	161	181
- Abschreibungen	293	302	410
- Sonstige betriebliche Aufwendungen	288	193	220
+ Sonstige betriebliche Erträge	138	495	705
<b>Betriebliches Ergebnis (EBIT)</b>	<b>619</b>	<b>610</b>	<b>-732</b>
+/- Zinsergebnis	-808	-806	-557
+/- Steuern	-5	-4	-4
<b>Jahresüberschuss/-verlust</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>-1.293</b>

WIM Liegenschaftsfonds	2016	2017	2018
eigene Wohneinheiten	86	86	85
Wohnfläche in qm	7.957	7.957	7.849
durchschnittliche Wohnfläche in qm	93	93	92
durchschnittliche Grundmiete €/qm	6,88	7,35	7,42
Gewerbeneinheiten	119	120	111
Fläche Gewerbe in qm	31.755	31.755	30.803
durchschnittliche Gewerbefläche in qm	267	265	278
durchschnittliche Grundmiete €/qm	4,77	4,60	4,74

## Bilanz:

- Bilanzsumme: +1.219 T€ (3,5%)
- Anlagevermögen: +1.203 T€, i. W. durch Erhöhung Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten (u. a. Walkmühle)
- Erhöhung der Vorräte um 874 T€ (Walkmühle)
- Rückgang der liquiden Mittel um 928 T€
- EK: Rückgang um 1.293 T€ durch Jahresverlust
- Geringere Rückstellungen um 515 T€ (ausstehende Rechnungen und Instandhaltungen)
- Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten durch Auszahlung der Schlussrate aus einem Kredit

Modernisierungen bei 3 Objekten größere Maßnahmen i. H. v. 1.210 T€ (Aktivierung)

Instandhaltung: 2.066 T€

Gesamtinvestitionen: 4.725 T€

Geplante Sanierung 2019: 3,3 Mio. € (i. W. Walkmühle)

Neubau 2019: Karl-Glössing-Str. sowie Ellenbogengasse i. H. v. 7,2 Mio. €

## GuV:

- Jahresverlust: 1.293 T€ → Vorschlag der GF zur Verrechnung mit den anderen Gewinnrücklagen (3.131 T€)
- Umsatzerlöse: 3.413 T€ (Vorjahr: 3.100) → Rückgang der Mieterlöse durch Rückgang der Wohn-/ Gewerbeeinheiten. Verkaufserlös der Teilfläche in der Neufeldstr., sowie eines Objektes in der Rheintalstr.: 425 T€.
- Die sonst. Erträge sind ggü. Vorjahr um 209 T€ gestiegen
- Instandhaltungsaufwand: 3.045 T€ (Vorjahr: 1.451 T€) sowie deutlich höhere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung und Verkaufsgrundstücke (Walkmühle).
- Personalaufwand ist um 20 T€ gestiegen

## Ausblick und Risiken der künftigen Entwicklung:

- Die Geschäftsführung plant im Jahr 2019 mit einem positiven Jahresergebnis von 1.200 bis 1.300 T€ (Verkaufserlöse Walkmühle)

## Zu 1.9: Jahresabschluss 2017 der WiBau

<b>Bilanz</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>Differenz</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>12.054</b>	<b>20.057</b>	<b>26.949</b>	<b>6.892</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	1	0	0	0
Sachanlagen	12.053	20.057	26.949	6.892
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>5.978</b>	<b>10.370</b>	<b>20.743</b>	<b>10.373</b>
Vorräte	2.688	2.950	8.616	5.665
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.470	6.677	5.263	-1.414
Kassenbestand, Bankguthaben und Schecks	1.819	743	6.864	6.121
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	5	4	4	-0
<b>Aktiva</b>	<b>18.037</b>	<b>30.432</b>	<b>47.696</b>	<b>17.265</b>
Eigenkapital	845	1.128	1.128	-0
Rückstellungen	1.190	2.598	2.386	-211
Kurzfristige Rückstellungen	1.190	2.598	2.386	-211
Langfristige Rückstellungen	0	0	0	0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	6.865	10.191	18.436	8.245
Langfristige Verbindlichkeiten	9.136	16.515	25.746	9.231
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	0	0	0	0
<b>Passiva</b>	<b>18.037</b>	<b>30.432</b>	<b>47.696</b>	<b>17.265</b>

**Bilanz:**

- Bilanzsumme: 48 Mio. € (+17,3 Mio. €)
- Anstieg des Sachanlagevermögens durch Investitionen in Neubau Freiherr-vom-Stein-Schule
- Vorräte: Bestandserhöhung durch begonnene Generalübernehmeraufträge Theodor-Fliedner-Schule, Diesterwegschule und Peter-Rosegger-Schule
- Forderungen ggü. verbundenen Unternehmen i. H. v. 2,0 Mio. €, davon 1,2 Mio. ggü. LHW; Forderungen ggü. GWI 3 Mio. € (Vorjahr: 4,5 Mio. €)
- Zunahme der liquiden Mittel durch hohe erhaltene Anzahlungen
- EK: unverändert 1,1 Mio. € durch Ergebnisabführungsvertrag mit der WVV
- Verbindlichkeiten:
  - ➔ L+L 2,8 Mio. €
  - ➔ ggü. Kreditinstituten 26,5 Mio. €
  - ➔ Erhaltene Anzahlungen 14,5 Mio. €

**Finanzwirtschaftliche Kennzahlen:**

<b>Anlagendeckung I (%)</b>	4,2
<b>Eigenkapitalquote (%)</b>	2,4
<b>Liquidität 3. Grades (%)</b>	99,6

<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>2015 (BiRUG)</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>Differenz</b>
Umsatzerlöse	10.767	12.991	13.582	591
Bestandsveränderung	1.292	262	5.665	5.403
Andere aktivierte Eigenleistung	420	556	580	24
Sonstige betriebliche Erträge	97	65	62	-3
<b>Gesamtleistung</b>	<b>12.576</b>	<b>13.874</b>	<b>19.889</b>	<b>6.015</b>
Branchenspezifische Aufwendungen und Fremdleistungen	9.993	10.846	16.755	5.909
Personalaufwendungen	1.451	1.257	1.294	37
Abschreibungen	125	379	556	177
Sonstige betriebliche Aufwendungen	775	840	922	82
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>232</b>	<b>552</b>	<b>363</b>	<b>-189</b>
Finanzergebnis	-121	-258	-430	-172
./. Steuern	-2	-80	-13	67
Neutrales Ergebnis	96	69	220	151
<b>Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</b>	<b>205</b>	<b>283</b>	<b>140</b>	<b>-143</b>

#### GuV-Rechnung:

- Jahresüberschuss von 140 T€ vor Ergebnisabführung
- Umsatzerlöse i. H. v. 13,6 Mio. € zzgl. Bestandsveränderungen von 5,7 Mio. €
- Umsatzerlöse: Erlöse aus Dienstleistungen i. H. v. 9,9 (+1,1 Mio. €) i. W. durch Abschluss Generalübernahmeverträge Mauritiusgalerie Gewerbe sowie Sanierung Parkhaus; die Werkhalle Friedrich-Ebert-Schule ist erstmals ganzjährig in den Mieterträgen enthalten
- Die Bestandsveränderungen sind durch die Investitionen in die Projekte Theodor-FI.-Schule, Diesterweg- und Peter-Rosegger-Schule stark gestiegen ggü. Vorjahr → korrespondierend ist der Materialaufwand erhöht
- Das Zinsergebnis in Höhe von -430 T€ hat sich durch Darlehensaufnahmen verschlechtert
- Das neutrale Ergebnis beinhaltet Rückstellungsaufösungen (+461 T€) sowie Rechnerkorrekturen (-277 T€)

## Zu 1.10: Jahresabschluss 2018 der WiBau

Bilanz	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	Differenz
<b>Anlagevermögen</b>	<b>20.057</b>	<b>26.949</b>	<b>34.096</b>	<b>7.147</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	2	2
Sachanlagen	20.057	26.949	34.094	7.145
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>10.370</b>	<b>20.743</b>	<b>6.301</b>	<b>-14.441</b>
Vorräte	2.950	8.616	704	-7.912
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	6.677	5.263	5.417	154
Kassenbestand, Bankguthaben und Schecks	743	6.864	180	-6.684
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	4	4	4	0
<b>Aktiva</b>	<b>30.432</b>	<b>47.696</b>	<b>40.402</b>	<b>-7.294</b>
Eigenkapital	1.128	1.128	1.128	0
Rückstellungen	2.598	2.386	2.024	-362
Kurzfristige Rückstellungen	2.598	2.386	2.024	-362
Langfristige Rückstellungen	0	0	0	0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	10.191	18.436	5.217	-13.219
Langfristige Verbindlichkeiten	16.515	25.746	32.033	6.287
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	0	0	0	0
<b>Passiva</b>	<b>30.432</b>	<b>47.696</b>	<b>40.402</b>	<b>-7.294</b>

**Bilanz:**

- Bilanzsumme: 40,4 Mio. € (-7,3 Mio. €)
- Anstieg des Sachanlagevermögens durch Fertigstellung des Neubaus Freiherr-vom-Stein-Schule und Investitionen für den Neubau der Fritz-Gansberg-Schule
- Demgegenüber stehen wesentliche Rückgänge im Umlaufvermögen durch die Fertigstellungen der Baumaßnahmen Theodor-Fliedner-Schule, Diesterwegschule sowie Peter-Rosegger-Schule
- Forderungen ggü. LHW in Höhe von 4,1 Mio. €
- Rückgang der liquiden Mittel um 6,7 Mio. € auf 180 T€ durch hohe erhaltene Anzahlungen (im Vorjahr waren hohe erhaltene Anzahlungen enthalten für die Umsetzung der Projekte)
- EK: unverändert 1,1 Mio. € durch Ergebnisabführungsvertrag mit der WVV
- Verbindlichkeiten:
  - L+L 3,5 Mio. €
  - ggü. Kreditinstituten 33,1 Mio. €
  - Erhaltene Anzahlungen: Rückgang um 14,3 Mio. € durch abgerechnete GÜ-Verträge

**Finanzwirtschaftliche Kennzahlen:**

Finanzwirtschaftliche Kennzahlen	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
Anlagendeckung I (%)	5,6	4,2	3,3
Eigenkapitalquote (%)	3,7	2,4	2,8
Eigenkapitalrentabilität (%)	25,1	12,4	30,0
Umsatzrentabilität (%)	2,2	1,0	1,2
Liquidität 3. Grades (%)	81,1	99,6	87,0

Gewinn- und Verlustrechnung	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	Differenz
Umsatzerlöse	12.991	13.582	27.209	13.627
Bestandsveränderung	262	5.665	-7.912	-13.577
Andere aktivierte Eigenleistung	556	580	334	-246
Sonstige betriebliche Erträge	65	62	53	-9
<b>Gesamtleistung</b>	<b>13.874</b>	<b>19.889</b>	<b>19.684</b>	<b>-205</b>
Branchenspezifische Aufwendungen und Fremdleistungen	10.846	16.755	15.498	-1.257
Personalaufwendungen	1.257	1.294	1.771	477
Abschreibungen	379	556	813	258
Sonstige betriebliche Aufwendungen	840	922	906	-16
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>552</b>	<b>363</b>	<b>695</b>	<b>333</b>
Finanzergebnis	-258	-430	-657	-228
J. Steuern	-80	-13	-31	-18
Neutrales Ergebnis	69	220	331	111
<b>Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</b>	<b>283</b>	<b>140</b>	<b>339</b>	<b>199</b>

**GuV-Rechnung:**

- Jahresüberschuss von 339 T€ vor Ergebnisabführung
- Umsatzerlöse i. H. v. 27,2 Mio. € abzgl. Bestandsveränderungen von -7,9 Mio. €
- Umsatzerlöse: Erlöse aus Dienstleistungen i. H. v. 22,4 Mio. € (Vorjahr: 9,9 Mio. €) durch Abschluss Generalübernahmeverträge Theodor-Fl.-Schule, Diesterweg- und Peter-Rosegger-Schule; die Freiherr-vom-Stein-Schule ist erstmals in den Mieterträgen enthalten
- Der Personalaufwand ist durch den Anstieg der MA von 19 auf 22 um 477 T€ ggü. dem Vorjahr angestiegen
- Das Zinsergebnis in Höhe von -657 T€ hat sich durch Darlehensaufnahmen verschlechtert

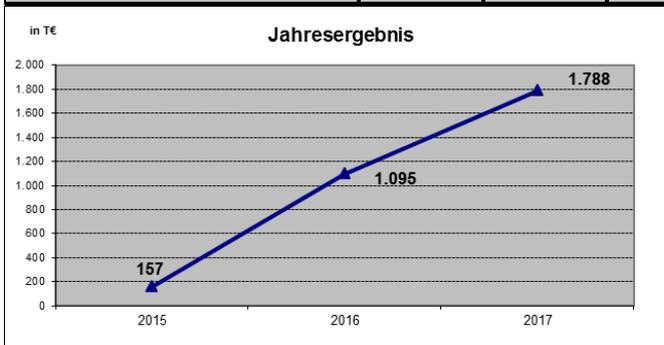
**Ausblick / Risiken der künftigen Entwicklung:**

- In 2019 Abwicklung des letzten Bauabschnitts Brückenschule und Sanierung des Bürgerhauses Delkenheim
- In den nächsten Jahren Sanierung von 25 Turnhallen
- Weitere Schulneubauten mit Vertragsmuster Vermietung geplant sowie Neubau der KFZ-Zulassungsstelle
- Für das Jahr 2019 ist ein Überschuss von 166 T€ geplant, gemäß der 1. Hochrechnung wird allerdings nur ein Ergebnis von 21 T€ erreicht
- Größtes Risiko: Abhängigkeit von Aufträgen der LHW

## Zu 1.11: Jahresabschluss 2017 der SEG

Kennzahlen	2015	2016	2017
Gesamtleistung (T€)	14.730	20.492	29.858
Jahresüberschuss (T€)	157	1.095	1.788
Eigenkapital (T€)	13.234	14.329	14.329
Bilanzsumme (T€)	116.300	146.766	161.826
Eigenkapitalquote (%)	15,1	13,1	12,7
Anlagendeckung II (%)	122,9	106,4	107,4
Liquidität 3. Grades (%)	253,4	140,8	137,8

Erfolgslage	2015	2016	2017
SEG JA 2017	T€	T€	T€
<b>Gesamtleistung</b>	<b>14.730</b>	<b>20.492</b>	<b>29.858</b>
- Materialaufwand	7.099	6.850	16.774
- Personalaufwand	2.750	2.995	3.207
- Abschreibungen	2.903	6.417	5.458
- Sonstige betriebliche Aufwendungen	970	1.343	1.810
+ Sonstige betriebliche Erträge	733	502	1.221
<b>Betriebliches Ergebnis (EBIT)</b>	<b>1.741</b>	<b>3.389</b>	<b>3.830</b>
+/- neutrales Ergebnis	124	219	0
+/- Zinsergebnis	-1.637	-1.956	-2.035
+/- Steuern	-71	-557	-7
<b>Jahresüberschuss/-verlust</b>	<b>157</b>	<b>1.095</b>	<b>1.788</b>



SEG JA 2017 Vermögenslage	2015	2016	2017
Aktiva	T€	T€	T€
<b>Anlagevermögen</b>			
- Immaterielle Vermögensgegenstände	10	7	11
- Sachanlagen	79.173	106.808	109.572
- Finanzanlagen	95	85	87
	79.278	106.900	109.670
<b>Umlaufvermögen/RAP</b>			
- Vorräte	35.210	37.418	47.215
- Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	1.249	988	3.297
- Wertpapiere	0	0	0
- Flüssige Mittel	393	1.290	1.470
Rechnungsabgrenzungsposten	170	170	174
	37.022	39.866	52.156
<b>Gesamt</b>	<b>116.300</b>	<b>146.766</b>	<b>161.826</b>
<b>Passiva</b>			
Eigenkapital	13.234	14.329	14.329
Sonderposten Zuschüsse zum Anlagevermögen	8.667	9.719	12.555
Fremdkapital langfr.	79.857	94.518	97.228
langfristiges Kapital	101.758	118.566	124.112
RAP/Fremdkapital kurzfr.	14.542	28.200	37.714
<b>Gesamt</b>	<b>116.300</b>	<b>146.766</b>	<b>161.826</b>

SEG JA 2017	2015	2016	2017
Finanzlage	T€	T€	T€
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	806	9.435	-2.480
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-19.586	-33.921	-8.162
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	18.489	25.383	10.822
<b>Veränderung liquide Mittel</b>	<b>-291</b>	<b>897</b>	<b>180</b>
Liquide Mittel (01.01)	684	393	1.290
Liquide Mittel (31.12)	393	1.290	1.470

Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk.

### Allg. Hinweise

- Lange Vorlaufzeiten / Vorfinanzierungszeiten, bevor Erlöse eingehen, insofern bedürfen die Risiken der kontinuierlichen Beachtung (z. B. Erwerb von Vorratsgrundstücken in größerem Umfang)

### GuV-Rechnung:

- Jahresüberschuss von 1.788 T€
- Anstieg der Verkaufserlöse insgesamt (Grundstück Künstlerviertel), während die Umsatzerlöse mit 19 T€ unter dem Planwert von 29 T€ liegen, da budgetierte Grundstücksverkäufe im Hainweg und Parkfeld aufs nächste Geschäftsjahr geschoben wurden.
- Anstieg des Personalaufwands (7 %) ggü. WP
- Negatives Finanzergebnis erhöhte durch neue Projekte
- Wegfall der Ertragsteuerbelastung aufgrund der begründeten Organschaft
- Unter Berücksichtigung der bisher nicht eingetretenen Entwicklung des Umfeldes „Kleine Schwalbacher Strasse“ und der aktuellen Vermietungssituation wurde eine ausserplanmäßige Abschreibung i. H. von 230 T€ vorgenommen (VJ: 560 T€).

Aufgrund des in 2017 abgeschlossenen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrags wird das Ergebnis in voller Höhe an die WVV abgeführt.

### Vermögenslage:

- Bilanzsumme ist um 15.060 T€ auf 161.826 T€ angestiegen. Der Ausweitung der Bilanzsumme sollte besondere Beachtung geschenkt werden (Risikobegrenzung). Aktivseite: Anstieg Sachanlagen durch Kastel Housing, American Arms, Flüchtlingsunterkunft. Hohes Vorratsvermögen (Steigerung um 10 Mio. €) durch zu entwickelnde Grundstücksflächen (Hainweg, Zweibörn und Parkfeld). Passivseite: deutliche Zunahme Verbindlichkeiten

### Finanzlage:

- Negativer operativer CF durch erhebliche Investitionen ins Vorratsvermögen beim Ankauf von später zu entwickelnden Grundstücken

### Risiken für die Zukunft:

- Realisierung der erwarteten Verkaufserlöse in der Zukunft, lange Vorhaltung (und Vorfinanzierung) von Grundstücken
- Hohe dauerhafte Personalkosten

### Zusätzliche Hinweise:

Trennungsrechnung für 2017 gem. Betrauungsakt

## Zu 1.12: Jahresabschluss 2018 der SEG

Kennzahlen	2016	2017	2018
Gesamtleistung (T€)	20.492	29.858	74.889
Jahresüberschuss (T€)	1.095	1.788	23.793
Eigenkapital (T€)	14.329	14.329	14.329
Bilanzsumme (T€)	146.766	161.826	187.269
Eigenkapitalquote (%)	13,1	12,7	11,0
Anlagendeckung II (%)	106,4	107,4	98,3
Liquidität 3. Grades (%)	140,8	137,8	105,8

Erfolgslage SEG JA 2018	2016 T€	2017 T€	2018 T€
<b>Gesamtleistung</b>	<b>20.492</b>	<b>29.858</b>	<b>74.889</b>
- Materialaufwand	6.850	16.774	38.948
- Personalaufwand	2.995	3.207	3.966
- Abschreibungen	6.417	5.458	5.306
- Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.343	1.810	1.892
+ Sonstige betriebliche Erträge	502	1.221	833
<b>Betriebliches Ergebnis (EBIT)</b>	<b>3.389</b>	<b>3.830</b>	<b>25.610</b>
+/- neutrales Ergebnis	219	0	0
+/- Zinsergebnis	-1.956	-2.035	-1.810
+/- Steuern	-557	-7	-7
<b>Jahresüberschuss/-verlust</b>	<b>1.095</b>	<b>1.788</b>	<b>23.793</b>

Hinweis: ab 2017 Abführung des Gewinns aufgrund Ergebnisabführungsvertrag

SEG JA 2018 Vermögenslage	2016 T€	2017 T€	2018 T€
<b>Aktiva</b>			
<b>Anlagevermögen</b>			
- Immaterielle Vermögensgegenstände	7	11	14
- Sachanlagen	106.808	109.572	108.619
- Finanzanlagen	85	87	76
	106.900	109.670	108.709
<b>Umlaufvermögen/RAP</b>			
- Vorräte	37.418	47.215	51.806
- Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	988	3.297	16.390
- Wertpapiere	0	0	0
- Flüssige Mittel	1.290	1.470	10.201
Rechnungsabgrenzungsposten	170	174	163
	39.866	52.156	78.560
<b>Gesamt</b>	<b>146.766</b>	<b>161.826</b>	<b>187.269</b>
<b>Passiva</b>			
Eigenkapital	14.329	14.329	14.329
Sonderposten Zuschüsse zum Anlageverm.	9.719	12.555	12.504
Fremdkapital langfr.	94.518	97.228	86.306
langfristiges Kapital	118.566	124.112	113.139
RAP/Fremdkapital kurzfr.	28.200	37.714	74.130
<b>Gesamt</b>	<b>146.766</b>	<b>161.826</b>	<b>187.269</b>

Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk, keine Beanstandungen gem. § 53 HGrG.

Unterlagen zur Beteiligungsgesellschaft EGM werden im Prüfbericht nicht dargestellt.

## GuV-Rechnung:

- Jahresüberschuss von 23.793 T€.
- Anstieg der Verkaufserlöse um 49,8 Mio. € im Bauträgergeschäft (Deckungsbeitrag Verkäufe "Hainweg" 21 Mio. €).
- Erhöhte Aufwendungen im Materialaufwand besonders durch Ankauf des Grundstücks "American Arms".
- Deutlicher Anstieg des Personalaufwands.

Aufgrund des in 2017 abgeschlossenen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrags wird das Ergebnis an die WVV abgeführt.

Für 2019 erwartet die Gesellschaft ein Unternehmensergebnis vor Ergebnisabführung von 17.832 T€.

## Vermögenslage:

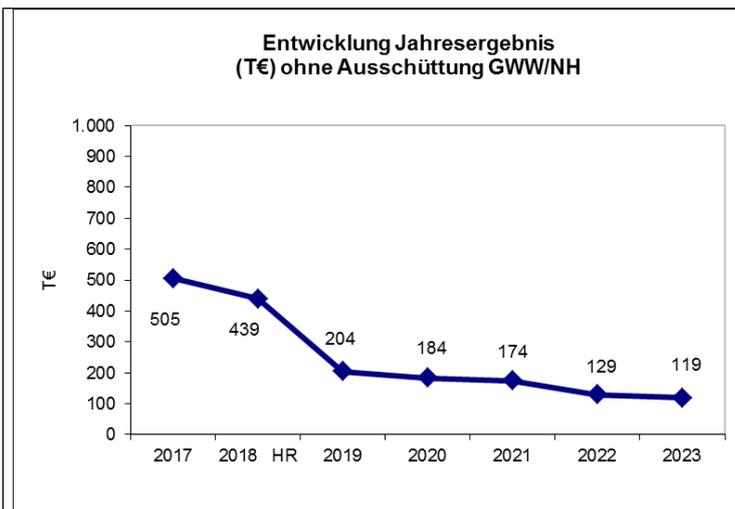
- Die Bilanzsumme ist um 25,4 Mio. € auf 187,26 Mio. € angestiegen.
- Aktivseite: Anstieg des Umlaufvermögens, gesteigener Bestand an flüssigen Mitteln. Erhöhung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen aus der Gewährung kurzfristiger Darlehen. Vorräte: Abgang "Hainweg", Zugang "American Arms".
- Passivseite: Aufnahme kurzfristiger Darlehen für Grundstückskauf "American Arms" in Höhe von 25 Mio. €.
- Gesunkene Eigenkapitalquote.

## Risiken für die Zukunft:

- Realisierung der erwarteten Verkaufserlöse in der Zukunft, lange Vorhaltung (und Vorfinanzierung) von Grundstücken,
- Enge Kooperation mit Stadtentwicklungsdezernat nötig
- Hohe dauerhafte Personalkosten

Zu 2.1: Wirtschaftsplan 2019 der GWI

GWI Gewerbeimmobilien GmbH	2017	Wirtschaftsplanung 2019-2023					
	2017 Ist	2018 HR	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Umsatzerlöse (gesamt) inkl. sonstige Erträge</b>	<b>2.533</b>	<b>2.430</b>	<b>10.305</b>	<b>11.849</b>	<b>11.940</b>	<b>11.941</b>	<b>11.942</b>
Bestandsveränderungen / akt. Eigenleistungen			1.554				
<b>Gesamtleistung</b>	<b>2.533</b>	<b>2.430</b>	<b>11.859</b>	<b>11.849</b>	<b>11.940</b>	<b>11.941</b>	<b>11.942</b>
Personalaufwand	97	116	125	130	135	140	145
Materialaufwand			882	885	888	891	895
Instandhaltungen			7.276	4.190	2.102	2.120	2.162
Betriebliche Steuern (Grundsteuer), Abg., Versich.			292	292	292	292	292
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	1.710	1.620	2.195	2.201	2.212	2.218	2.229
Abschreibungen							
Aufwendungen im Verbundbereich			405	3.497	5.672	5.651	5.605
<b>Summe Gesamtkosten</b>	<b>1.807</b>	<b>1.736</b>	<b>11.175</b>	<b>11.195</b>	<b>11.301</b>	<b>11.312</b>	<b>11.328</b>
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>726</b>	<b>694</b>	<b>684</b>	<b>654</b>	<b>639</b>	<b>629</b>	<b>614</b>
<b>EBITDA (ohne Erträge/Aufw. aus Fördermittel)</b>	<b>726</b>	<b>694</b>	<b>1.089</b>	<b>4.151</b>	<b>6.311</b>	<b>6.280</b>	<b>6.219</b>
Finanzergebnis	3.839	3.806	3.586	3.596	3.601	3.566	3.571
Steuerergebnis							
<b>Ergebnis vor Abführung</b>	<b>4.565</b>	<b>4.500</b>	<b>4.270</b>	<b>4.250</b>	<b>4.240</b>	<b>4.195</b>	<b>4.185</b>



**Prämissen + Erläuterungen:**

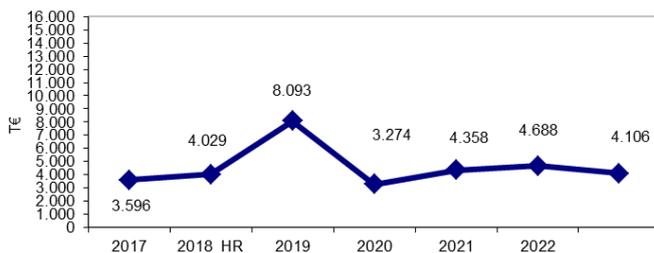
- Personalgestellungsvertrag zw. WIM und GWW seit 2010 (Konzernaufwand); seit 2016 wird ein Teil des Gehalts von Herrn Tollebeek von der WiBau übernommen
- **Ausschüttung GWW:** in 2017 und 2018: 3.750 T€; ab 2019 3.500 T€ p.a.  
 ⇒ Weiterleitung an WVV aus den freien Rücklagen

Die „bereinigten“ Jahresergebnisse ohne Ausschüttung liegen in den nächsten Jahren relativ konstant zwischen 100 T€ und 200 T€.

## Zu 2.2: Wirtschaftsplan 2019 des WIM Liegenschaftsfonds:

WIM Liegenschaftsfonds GmbH & Co. KG	Wirtschaftsplanung 2019-2023						
	2017						
	2017 Ist	2018 HR	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Umsatzerlöse (gesamt) inkl. sonstige Erträge</b>	<b>3.596</b>	<b>4.029</b>	<b>8.093</b>	<b>3.274</b>	<b>4.358</b>	<b>4.688</b>	<b>4.106</b>
Bestandsveränderungen / akt. Eigenleistungen	329	# 1.076	-1.445	10	35	34	9
<b>Gesamtleistung</b>	<b>3.925</b>	<b>5.105</b>	<b>6.648</b>	<b>3.284</b>	<b>4.393</b>	<b>4.722</b>	<b>4.115</b>
Personalaufwand	161	173	176	179	182	185	188
Materialaufwand	1.006	1958	959	621	795	957	695
Instandhaltungen	1.451	2.810	2.880	925	1.385	1.555	1215
Betriebliche Steuern (Grundsteuer), Abg., Versich.	88	92	87	88	93	97	98
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	307	377	337	342	347	352	357
Abschreibungen	301	425	425	425	750	750	750
Aufwendungen im Verbundbereich							
<b>Summe Gesamtkosten</b>	<b>3.314</b>	<b>5.835</b>	<b>4.864</b>	<b>2.580</b>	<b>3.552</b>	<b>3.896</b>	<b>3.303</b>
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>610</b>	<b>-730</b>	<b>1.784</b>	<b>704</b>	<b>841</b>	<b>826</b>	<b>812</b>
<b>EBITDA (ohne Erträge/Aufw. aus Fördermittel)</b>	<b>912</b>	<b>-305</b>	<b>2.209</b>	<b>1.129</b>	<b>1.591</b>	<b>1.576</b>	<b>1.562</b>
Finanzergebnis	-606	-522	-532	-697	-836	-820	-805
Steuerergebnis	-3						
<b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	<b>1</b>	<b>-1.252</b>	<b>1.252</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>

Entwicklung Umsatzerlöse



Aus steuerlichen Gründen war beabsichtigt, möglichst Ergebnisse "nahe der schwarzen Null" zu erzielen. Nun ist vorgesehen, in 2019 den Verlustvortrag aus 2018 gegen zu erwartende Gewinne zu verrechnen.

## Prämissen + Erläuterungen:

- In den **Umsatzerlösen** sind in 2019 Erlöse aus den Grundstücksgeschäften Umlaufvermögen i. H. v. 4.900 T€ enthalten (Projekt Walkmühle) Ab dem Jahr 2020 werden keine Umsatzerlöse geplant.
- Die **Instandhaltungen** steigen in 2019 auf 2,8 Mio. € an. Davon sind für die Sanierungsobjekte 1,8 Mio. € geplant. Für weitere Objekte sind 1,0 Mio. € geplant.
- **Kreditaufnahme von insgesamt ca. 6,0 Mio. € in 2019 und 16,2 Mio. € in 2020** → schlechteres Finanzergebnis
- In 2019 geplante **Aktivierungen**: 8.596 T€. Modernisierung: Walkmühle 1.250 T€, Altmünsterstr.6 196 T€. Bestandsneubauplanung: Ellenbogengasse 4.900 T€ und Karl-Glässing-Str. 2.250 T€.

## Zu 2.3: Wirtschaftsplan 2019 der WiBau

WiBau GmbH	2017	2018 - 2023					
	Ist	HR 2018	2019	2020	2021	2022	2023
- Konzerndienstleistung	9.888	25.340	5.205	14.107	66.041	18.721	19.000
- Facility Management	2.367	2.050	2.379	2.503	2.787	3.103	3.467
- Rhein-Main-Hallen	166	75	0	0	0	0	0
- Vermietung	1.030	1.687	2.251	2.447	5.016	7.653	9.686
- L + L (DL SEG)	132	130	130	130	130	130	130
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>13.582</b>	<b>29.282</b>	<b>9.965</b>	<b>19.186</b>	<b>73.974</b>	<b>29.607</b>	<b>32.283</b>
sonstige betriebliche Erträge	569	96	100	100	100	100	100
Bestandsveränderung	6.245	-4.208	11.943	27.241	-21.434	-2.425	-10.100
<b>Gesamtleistung</b>	<b>20.396</b>	<b>25.170</b>	<b>22.008</b>	<b>46.527</b>	<b>52.640</b>	<b>27.282</b>	<b>22.283</b>
Materialaufwand	14.540	18.526	14.400	38.136	38.945	13.510	6.350
Kosten Facility Management	2.215	2.020	2.337	2.459	2.738	3.049	3.407
Personalaufwand	1.294	1.520	1.840	1.876	1.914	1.952	1.991
sonstige betriebliche Aufwendungen (incl. betr. Steuern)	1.222	968	1.101	1.113	1.144	1.155	1.187
Abschreibungen	556	931	1.269	1.586	2.897	3.870	4.906
<b>Summe Gesamtkosten</b>	<b>19.826</b>	<b>23.966</b>	<b>20.947</b>	<b>45.170</b>	<b>47.638</b>	<b>23.536</b>	<b>17.841</b>
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>570</b>	<b>1.204</b>	<b>1.061</b>	<b>1.357</b>	<b>5.002</b>	<b>3.746</b>	<b>4.442</b>
<b>EBITDA</b>	<b>1.126</b>	<b>2.136</b>	<b>2.330</b>	<b>2.943</b>	<b>7.898</b>	<b>7.616</b>	<b>9.348</b>
Zinsergebnis	-430	-640	-895	-1.190	-2.319	-3.411	-4.176
Steuerergebnis	-1	0	0	0	0	0	0
<b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	<b>140</b>	<b>564</b>	<b>166</b>	<b>167</b>	<b>2.682</b>	<b>335</b>	<b>267</b>
EBITDA Marge (in %)	8,3%	7,3%	23,4%	15,3%	10,7%	25,7%	29,0%
Materialaufwandsquote in % (bez. auf Umsatzerlöse)	107,1%	63,3%	144,5%	198,8%	52,6%	45,6%	19,7%
Personalaufwandsquote in % (bez. auf Umsatzerlöse)	9,5%	5,2%	18,5%	9,8%	2,6%	6,6%	6,2%
Umsatzrentabilität in %	1,0%	1,9%	1,7%	0,9%	3,6%	1,1%	0,8%
Investitionen Anlagevermögen in T€		1.800	11.020	6.269	4.020	4.836	4.836

## Prämissen des Wirtschaftsplans:

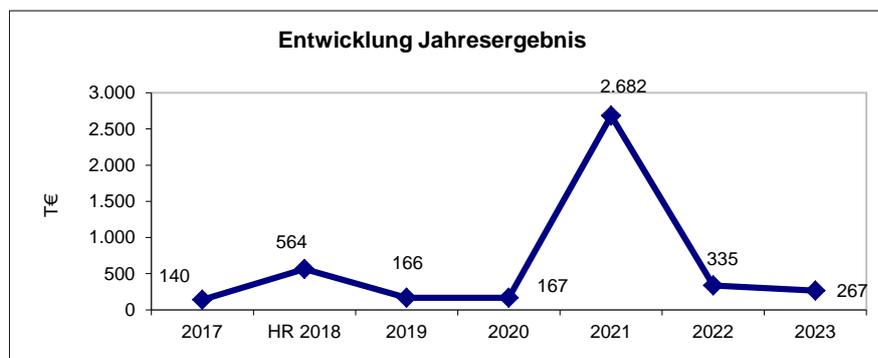
- Eingeplante Umsatzerlöse im Bereich Konzerndienstleistungen:
  - Abwicklung kleinerer GÜ-Verträge
  - Umsetzung letzter Bauabschnitt Brückenschule
  - Bürgerhaus Delkenheim
  - Einzelmaßnahmen bei verschiedenen Turnhallen

Für die nachfolgenden Perioden hat die WiBau noch keine vertraglichen Sicherheiten. Neben weiteren Aufträgen des Schuldezernats plant man Infrastrukturmaßnahmen im Gebiet Nordenstadt-Hainweg sowie mit einem Neubau einer Büroimmobilie an der Abraham-Lincoln-Straße.

- Im Bereich Vermietung werden weitere Maßnahmen neben den bereits begonnenen Projekten Friedrich-Ebert-Schule sowie Fritz-Gansberg-Schule umgesetzt und somit weitere Erlöse erzielt. Bis 2023 sollen 5 weitere Schulen nach dem bekannten Muster fertiggestellt werden. Auch der Neubau der KFZ-Zulassungsstelle wird in 2019 begonnen.
- Facility Management: die technische Betreuung der WVV-Immobilien wurde an die GWW abgegeben. Betreuung der SEG-Immobilien liegt jetzt bei WiBau mit MA der SEG → kontinuierliche Steigerung der Erlöse
- Das Projekt Neubau Rhein-Main-Hallen endet in 2018
- Investitionsplanung:
  - für 2019 wird mit Investitionen in das AV sowie UV in Höhe von 28,4 Mio. € geplant; für die Folgejahre steigen die Investitionen auf 79 Mio. € in 2020 und 70,1 Mio. € in 2021 an

- Die Umsatzerlöse sinken in 2019 um 13,3 Mio. € ggü. 2018. In 2018 werden mehrere Projekte erlöswirksam und die Umsatzerlöse steigen auf 29,3 Mio. €. Ab 2020 wird wieder mit höheren Umsatzerlösen geplant
- Die Gesamtleistung sinkt dagegen geringer aufgrund der höheren Bestandsveränderungen
- Bereits im aktualisierten WP 2018 haben wir darauf hingewiesen, dass es einen Anstieg der VZÄ um 50% gibt; der Personalaufwand steigt somit von 2017 auf 2020 um 0,6 Mio. € an (über 50%); bei nicht befristeten projektbezogenen Anstellungen und stetig steigenden Personalkosten, muss eine Auslastung mit Projekten gewährleistet sein (Im Investitionsplan sind für das Jahr 2023 lediglich noch 2 Projekte aufgelistet) .
- Der Materialaufwand sinkt in 2019 auf 14,4 Mio. €
- Die Kosten für das Facility-Management steigen ab 2019 leicht an (korrespondierend zu den Erlösen)
- Die Abschreibungen steigen aufgrund der hohen Investitionen bis 2023 um das Fünffache (ausgehend von der HR 2018)
- Die Zinsaufwendungen steigen kontinuierlich bis auf über 4 Mio. € in 2023 an

Insgesamt plant die Gesellschaft mit durchgehend positiven Jahresergebnissen. In 2019 beträgt das geplante Ergebnis +166 T€.



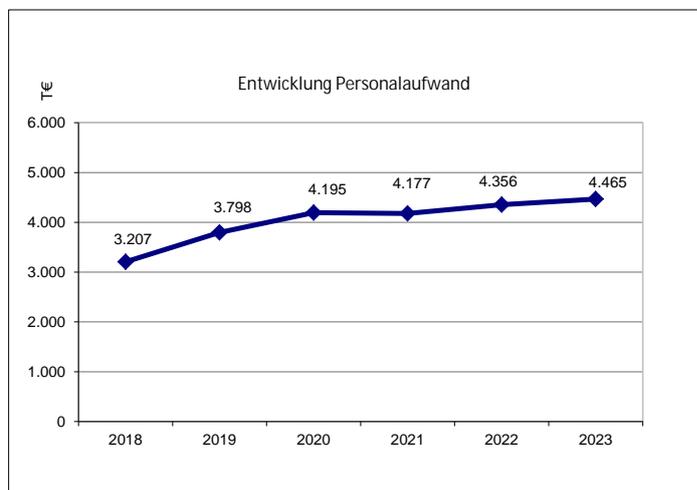
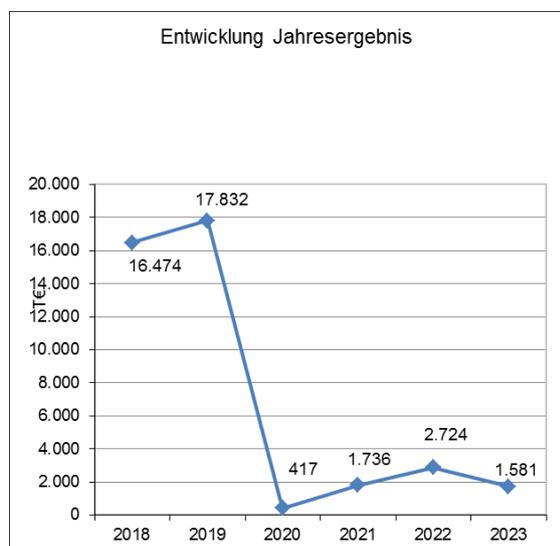
#### Zu 2.4: Wirtschaftsplan 2019 der SEG

##### Prämissen und Erläuterungen

- Die Gesellschaft ist i. R. des EU-Beihilferechts betraut.
- Die Ergebnisse für 2018 und 2019 sind nur einmalig zu erzielen und werden sich in den Folgejahren nicht wiederholen. Sie beruhen aus dem Abverkauf der Grundstücke Hainweg / Nordenstadt, Parkfeld / Biebrich und American Arms. Sie sind das Resultat der jahrelangen Entwicklung von neuen Baugebieten, deren Kosten bereits angefallen und vorfinanziert worden sind. Die Einmaleffekte sind insofern relativ zu den konstanten laufenden Kosten zu betrachten, die dauerhaft finanziert werden müssen (siehe auch Personalkostensteigerung).

Kurzübersicht:

Wirtschaftsplan 2019 ff. SEG		Stand mit Kastel Housing, WP_Gesellschaftervers.						
- in T€ -		Wirtschafts -und Mittelfristplanung						
	Ist	HR	Plan					
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Betriebsleistung	31.078	92.619	62.045	39.302	41.973	42.076	47.840	
Betriebsaufwand	27.113	73.918	42.286	36.817	37.512	35.035	42.148	
Betriebsergebnis	3.965	18.701	19.759	2.485	4.461	7.041	5.692	
Finanzergebnis	-2.035	-2.135	-1.835	-1.976	-2.572	-4.225	-4.019	
operatives Geschäftsergebnis	1.930	16.566	17.924	509	1.889	2.816	1.673	
a.o. Ergebnis								
Steuern	142	92	92	92	92	92	92	
<b>Jahresergebnis</b>	<b>1.788</b>	<b>16.474</b>	<b>17.832</b>	<b>417</b>	<b>1.797</b>	<b>2.724</b>	<b>1.581</b>	
Rundungsdiff. möglich								



Personalkosten: Die Kalkulation erfolgt aufgrund der Stellenübersicht (42 Stellen/VZÄ), d. h. 4 VZÄ mehr als im letzten Wirtschaftsplan.

- Die Investitionsplanung enthält die Projekte mit den kalkulierten Gesamtkosten über die Jahre verteilt.
- In 2019 werden derzeit Investitionen ins Anlagevermögen von 26,880 Mio. € geplant, in 2020 und 2021 werden weitere ca. 56 Mio. € investiert
- Im Umlaufvermögen werden in 2019 27,888 Mio. € investiert, in den Folgejahren weitere 19,5 Mio. € bis 2023.
- Es ist darüber hinaus geplant, zum Ankauf von Grundstücken zur "Grundstücksbevorratung" in 2019 i. H. von 10,8 Mio. € zu verausgaben; danach pro Jahr zwischen 11 und 13 Mio. €!
- Für die Instandhaltung der Bestandsimmobilien sind jährlich zwischen 1,1 und 1,4 Mio. € vorgesehen.

### **Zu 2.5 und 2.6.:**

Zwischen den Immobiliengesellschaften WiBau, SEG und GWI und der WVV besteht eine sogenannte ertragsteuerliche Organschaft. Das bedeutet, dass sämtliche Ergebnisse der Gesellschaften im Rahmen der bestehenden Ergebnisabführungsverträge nicht in den Gesellschaften verbleiben, sondern an die WVV als Organträger abgeführt (und dort auch versteuert) werden.

Insgesamt kann sich durch die Nutzung ertragssteuerliche Organschaft mit der WVV ein Steuervorteil von über 10 Mio. Euro ergeben.

Durch den Ergebnisabführungsvertrag mit der WVV werden den Immobiliengesellschaften neben dem Jahresergebnis auch die liquiden Mittel in gleichem Umfang entzogen. Diese Liquidität wird jedoch von den Gesellschaften für den Geschäftsbetrieb und geplante Investitionen benötigt.

Bei der SEG wurde zum Stichtag 31.12.2018 eine Eigenkapitalquote von nur noch 7,7% festgestellt (Ende 2017 noch rund 9 %). Das führt immer wieder zu Engpässen in der Liquidität und im Besonderen zu der Notwendigkeit, die Projektfinanzierungen immer zu 100% mit Fremdkapital unterlegen zu müssen. Das macht die Beschaffung der notwendigen Mittel am Kapitalmarkt schwieriger und teurer.

In den Jahren 2017/18 war die SEG in die „196. Vergleichende Prüfung Kommunalen Wohnungsbau“ des Landesrechnungshofes eingebunden. Das zusammengefasste Prüfergebnis ist Bestandteil des Kommunalberichtes 2018 des Landesrechnungshofes und empfiehlt, insbesondere auch für die SEG, auf eine angemessene Ausstattung mit Eigenkapital zu achten.

Aufgrund der Ergebnisabführung nimmt jedoch die Eigenkapitalquote bei steigender Bilanzsumme weiter ab. Ziel muss es sein, die Immobiliengesellschaften nachhaltig mit Eigenkapital auszustatten, um eine Eigenkapitalquote von ca. 20% zu erreichen (der kritische Schwellenwert liegt bei 10 - 15%, ein üblicher Wert bei 25 - 30%).

Deshalb sollen die von den Immobiliengesellschaften im Rahmen der Ergebnisabführung an die WVV abgeführten Gewinne teilweise als Einlage wieder zugeführt werden.

Durch die Einbeziehung in die steuerliche Organschaft mit der WVV ergibt sich durch die Nutzung von Verlustvorträgen eine Steuerersparnis auf das Ergebnis der Immobiliengesellschaften von rund 35 %.

Zur Eigenkapitalstärkung wird vorgeschlagen, dass die erzielte Steuerersparnis den Immobiliengesellschaften wieder als Eigenkapital in Form einer Kapitaleinlage zugeführt wird.

**V. Geprüfte Alternativen**

(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen.)

-

Wiesbaden, 19. August 2019

Hans-Martin Kessler

Stadtrat