



SITZUNGSVORLAGE

Nr. **1 9 - V - 0 6 - 0 0 1 6**
(Jahr - V - Amt - Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) VI

Jahresabschluss 2018 und Wirtschaftsplan 2019 für den Beteiligungs-Cluster 5 "Wohnbau" (GWW & GeWeGe)

Anlage/n siehe Seite 3

Bericht zum Beschluss Nr. vom

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	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Ausschuss	öffentlich <input checked="" type="radio"/>	nicht öffentlich <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Amt 16	<input checked="" type="checkbox"/> wird im Internet/PIWI veröffentlicht	

Bestätigung Dezernent

Manjura
Stadtrat

Vermerk Kämmerei

Wiesbaden,

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

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
Summe einmalige Kosten:									

Summe Folgekosten:									

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**.

Cluster-Vorlage 2018 für den Beteiligungscluster Beteiligungs-Clusters 5 „Wohnbau“ (GWW, GeWeGe)

Anlagen:

1. Jahresabschluss 2018 der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH (nur digital in WinKoSi verfügbar)
2. Jahresabschluss 2018 der GeWeGe Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mbH (nur digital in WinKoSi verfügbar)
3. Wirtschaftsplan der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2019 (nur digital in WinKoSi verfügbar)
4. Wirtschaftsplan der GeWeGe Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mbH für das Geschäftsjahr 2019 (nur digital in WinKoSi verfügbar)

C Beschlussvorschlag:

I. Kenntnisnahme zum Verfahren

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit Beschluss Nr. 0294 der Stadtverordnetenversammlung (StvV) vom 22.09.2016 (zugleich Kapitel G. des Beteiligungshandbuchs) festgelegt wurde, dass künftig Entscheidungen zur Gewinnverwendung der Mehrheitsbeteiligungen nur nach und auf Basis einer vorherigen Beschlussfassung des Beteiligungsausschusses getroffen werden sollen sowie dass die Gewinnverwendung von objektiven Zielen, zum Beispiel der Erreichung einer sachgerechten oder branchenüblichen Eigenkapitalquote, abhängig gemacht werden soll. Sofern diesbezüglich keine objektiven Ziele festgelegt werden, gilt im Grundsatz, dass Gewinne - sofern in der Bilanz ein positiver Gewinnvortrag ausgewiesen und ausreichend Liquidität vorhanden ist - vollständig ausgeschüttet werden.

II. Jahresabschlüsse 2018

2. Der Jahresabschluss der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH (GWW) für das Geschäftsjahr 2018 mit einer Bilanzsumme von 548.345.586,26 €, einem Eigenkapital von 118.223.613,02 €, einer Eigenkapitalquote von 21,6 %, einem Jahresüberschuss von 17.125.809,41 € und einer Garantiedividende von 201.825 € für die Minderheitengesellschafter wird zur Kenntnis genommen (siehe Anlage 1) wird zur Kenntnis genommen (siehe Anlage 1).
3. Der Jahresabschluss der GeWeGe Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mbH (GeWeGe) für das Geschäftsjahr 2018 mit einer Bilanzsumme von 269.875.880,45 €, einem Eigenkapital von 41.896.281,65 €, einer Eigenkapitalquote von 15,5% und einem Jahresüberschuss von 523.803,86 € wird zur Kenntnis genommen (siehe Anlage 2).

III. Gewinnverwendung 2018

4. Der Vorschlag des Aufsichtsrats der GWW vom 18.06.2019 zur Ausschüttung einer Summe von 3,75 Mio. € aus dem (nach Abzug der Garantiedividende der Minderheitengesellschafter von 201.825 € verbleibenden) Jahresüberschuss 2018 von 16.923.984,41 € wird bestätigt. Der verbleibende Jahresüberschuss wird in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.
5. Dem Vorschlag des Aufsichtsrats der GeWeGe vom 18.06.2019 zur Einstellung des Jahresüberschusses 2018 von 523.803,86 € in die anderen Gewinnrücklagen wird gefolgt.
6. Zur Umsetzung der Beschlusspunkte 4 und 5 wird Dez. VI/20 mit der Herbeiführung von Gesellschafterbeschlüssen für die GWW und GeWeGe beauftragt.

IV. Wirtschaftspläne 2019 für GWW und GeWeGe

7. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Aufsichtsräte von GWW und GeWeGe in ihrer jeweiligen Sitzung vom 18.09.2018 den Gesellschaftern je einen Beschlussvorschlag für einen Wirtschaftsplan für das Jahr 2019 sowie für eine mittelfristige Finanzplanung für die Jahre 2020-2023 unterbreitet haben (siehe Anlagen 3 und 4).
8. Den Vorschlägen der Aufsichtsräte von GWW und GeWeGe wird gefolgt, die Wirtschaftspläne 2019 mit einem geplanten operativen Ergebnis von 8,26 Mio. € und einem geplanten Jahresergebnis von 5,5 Mio. € (GWW) bzw. 1,78 Mio. € und 0,98 Mio. € (GeWeGe) werden bestätigt und die Mittelfristplanungen zur Kenntnis genommen.

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)

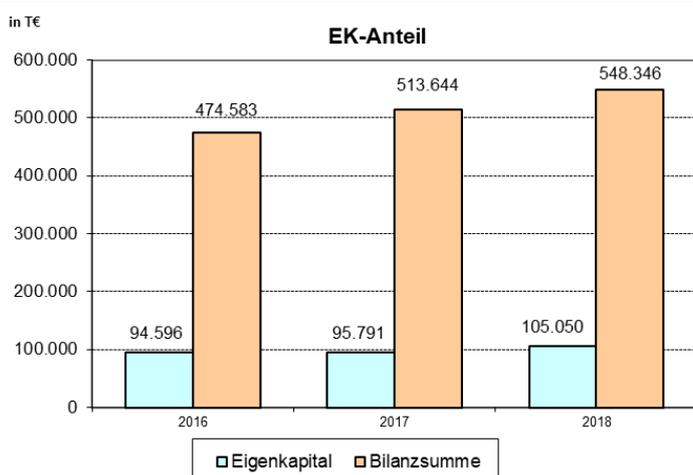
IV. Ergänzende Erläuterungen

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

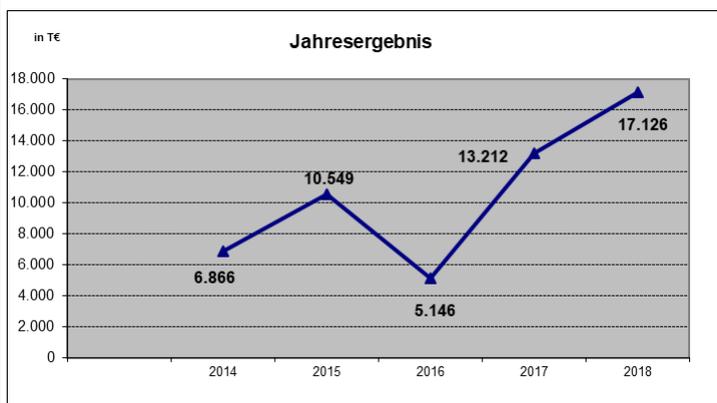
Die Sitzungsvorlage ist mit der Geschäftsführung von WV; GWW und GeWeGe sowie mit der Kämmerei abgestimmt.

Zu Nr. 2 (Jahresabschluss 2018 der GWW)

Kennzahlen	2016	2017	2018
Gesamtleistung (T€)	81.191	97.945	97.840
Jahresüberschuss (T€)	5.146	13.212	17.126
Eigenkapital (T€)	95.791	105.050	118.224
Bilanzsumme (T€)	474.583	513.644	548.346
Eigenkapitalquote (%)	20,24	20,55	21,65
Anlagendeckung II (%)	95,23	94,76	89,39



GWW 2018	2016 T€	2017 T€	2018 T€
Gesamtleistung	81.191	97.945	97.840
- Materialaufwand	46.179	51.518	47.643
- Personalaufwand	9.865	10.512	11.166
- Abschreibungen	8.775	9.754	9.934
- Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.571	6.977	8.690
+ Sonstige betriebliche Erträge	5.019	2.527	5.623
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	13.820	21.711	26.030
+/- Zinsergebnis	-8.368	-7.872	-7.820
+/- Steuern	-306	-627	-1.084
+/- a.o. Ergebnis	0	0	0
Jahresüberschuss/-verlust	5.146	13.212	17.126



Wesentliche Geschäftsvorfälle:

- Es wurde ein Ergebnis von 17.126 T€ erzielt.
- Die GWW bewirtschaftet rd. 9.100 WE

Bilanz:

- Die Bilanzsumme hat sich im Berichtsjahr um 34 Mio. € auf 548,4 Mio. € erhöht, die Eigenkapitalquote stieg von 20,6 % auf 21,7 %.
- Aktivseite: Nettoinvestitionen ins Sachanlagevermögen (41,5 Mio. €). Gegenläufig haben sich die Vorräte um 11,4 Mio. € (Verkäufe im Bauträgergeschäft) reduziert.
- Passivseite: Die Veränderungen sind verursacht durch weniger erhaltene Anzahlungen (13,9 Mio. €) / Wegfall von Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke. Gegenläufig sind die Sachanlageinvestitionen darlehensfinanziert, was zu einem Anstieg der Kreditverbindlichkeiten um 22,8 Mio. € führte und zu einem Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und der LH Wiesbaden um 11,6 Mio. €.

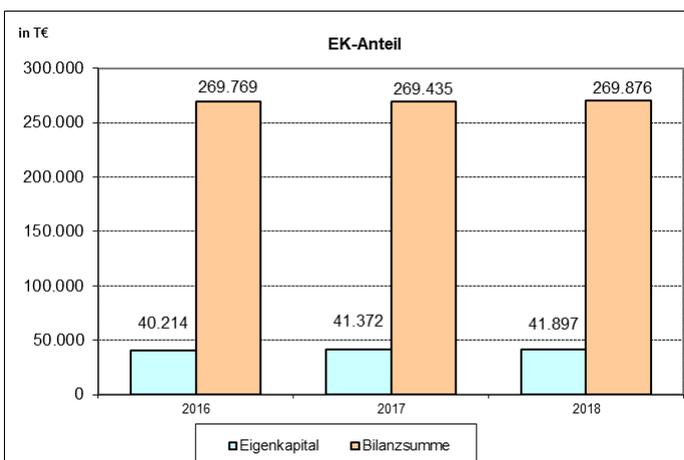
GuV-Rechnung:

- Jahresüberschuss von 17.126 T€ (Vorjahr 13.212 T€ -> das EBIT beträgt 26.030 T€)
- Erlöse aus Hausbewirtschaftung: 67,8 Mio. € (Vj. 66,5 Mio. €), Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken i. H. von 33,4 Mio. € (Vj. 14,5 Mio. €).
- Personalaufwand: Erhöhung um 654 T€, nachdem die Steigerung des letzten Jahres bereits 647 T€ betrug.

Ausblick und Risiken der künftigen Entwicklung:
Für 2019 plant die Gesellschaft mit einem Jahresüberschuss von 5-6 Mio. €.

Zu Nr. 3 (Jahresabschluss 2018 der GeWeGe)

GeWeGe			
Kennzahlen	2016	2017	2018
Gesamtleistung (T€)	31.548	34.492	31.352
Jahresüberschuss (T€)	521	1.159	524
Eigenkapital (T€)	40.214	41.372	41.897
Bilanzsumme (T€)	269.769	269.435	269.876
Eigenkapitalquote (%)	14,9	15,4	15,5
Anlagendeckung II (%)	80,8	88,6	88,1



GeWeGe JA 2018	2016	2017	2018
Erfolgsdaten	T€	T€	T€
Gesamtleistung	31.548	34.492	31.352
- Materialaufwand	17.173	20.950	19.409
- Personalaufwand	13	46	69
- Abschreibungen	5.547	5.679	5.794
- Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.749	1.165	1.263
+ Sonstige betriebliche Erträge	1.053	1.146	1.372
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	8.119	7.798	6.189
+/- Zinsergebnis	-7.235	-6.308	-5.505
+/- Steuern	-363	-331	-160
+/- a.o. Ergebnis	0	0	0
Jahresüberschuss/-verlust	521	1.159	524

GeWeGe JA 2017 Vermögenslage	2015	2016	2017	Abw. VJ in %
Aktiva	T€	T€	T€	
Anlagevermögen				
- Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	0	
- Sachanlagen	260.572	260.270	259.720	-0,2
- Finanzanlagen	0	0	0	
	260.572	260.270	259.720	-0,2
Umlaufvermögen				
- Vorräte	7.176	7.859	7.962	1,3
- Forderungen und sonst. Vermögensgegenst.	1.626	1.360	1.438	5,7
- Flüssige Mittel	1.111	280	315	12,5
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0	0	
	9.913	9.499	9.715	2,3
Gesamt	270.485	269.769	269.435	-0,1
Passiva				
Eigenkapital	39.685	40.214	41.372	2,9
Sonderposten für Invest.Zuschüsse	3.076	3.175	3.230	1,7
Fremdkapital langfr.	185.442	166.860	185.617	11,2
langfristiges Kapital	228.203	210.249	230.219	9,5
RAP/Fremdkapital kurzfr.	42.282	59.520	39.216	-34,1
Gesamt	270.485	269.769	269.435	-0,1

Wesentliche Geschäftsvorfälle:

- Die GeWeGe ist in Wiesbaden mit 3.800 WE ein wichtiges Instrument der Stadt zur Stabilisierung der Mietpreisentwicklung.
- Es wurde ein Jahresergebnis von 524 T€ erzielt.

Bilanz:

- Verbesserung der Eigenkapitalquote von 15,4 % auf 15,5 %.

Ertragslage:

- Die Umsatzerlöse gingen von 34.343 T€ auf 31.374 T€ zurück.
- Der Jahresüberschuss ist rückläufig, Rückgang von 1.159 T€ im Vorjahr auf 524 T€ im Geschäftsjahr.
- Es wurden geringere Erlöse aus Grundstücksverkäufen erzielt.

Ausblick und Risiken der künftigen Entwicklung:

- Für 2019 wird ein positives Jahresergebnis erwartet (900 bis 1.000 T€).
- Aufgrund des hohen Bestandes an Darlehen gegenüber Kreditinstituten sieht die Gesellschaft ein erhöhtes Risiko, wenn die Zinsen steigen.

Zu Nr. 7 (Wirtschaftsplanung GWW)

Wirtschaftsplan 2019 ff. GWW - in T€ -	Stand Aufsichtsrat September 2018			Wirtschafts- und Mittelfristplanung			
	Ist	HR	Plan	2020	2021	2022	2023
	2017	2018	2019				
Betriebsleistung	97.909	98.062	99.270	105.242	120.467	111.064	98.259
Betriebsaufwand	74.461	71.880	82.277	87.399	102.131	91.354	77.384
Betriebsergebnis	23.448	26.182	16.993	17.843	18.336	19.710	20.875
Finanzergebnis	-7.873	-9.770	-8.734	-9.492	-10.424	-11.740	-13.253
operatives Geschäftsergebnis	15.575	16.412	8.259	8.351	7.912	7.970	7.622
außerordentliches Ergebnis							
Steuern	2.364	3.996	2.761	2.812	2.802	2.895	2.944
Jahresergebnis	13.211	12.416	5.498	5.539	5.110	5.075	4.678

wstl. Positionen/Kennzahlen:	Ist	Kosten bis	Plan	Wirtschafts- und Mittelfristplanung			
	2017	Ende 2018	2019	2020	2021	2022	2023
Erg. Grundstücksgeschäfte Anlageverm.	10.703	7.504	4.215	3.997	1.470	2.687	4.200
a) Instandhaltungsaufwand	18.851	20.750	19.246	19.373	19.480	21.394	14.875
- davon für Modernisierung	9.272	9.000	7.496	8.123	8.730	11.144	5.125
b) Aktivierungsfähige Massnahmen:							
Grundstücksankäufe /Bevorratung			65.365	14.514	6.677	13.717	1.075
Bestandsneubau			65.925	66.846	80.713	104.437	92.935
Neubauten Bauträgermaßnahmen			15.475	17.119	27.800	11.527	0
Sanierung- und Modernisierung			13.095	11.317	7.331	5.706	3.932
Betriebs- u. Geschäftsausstattung			500	500	500	500	500
Summe Aktivierung			144.885	93.177	95.221	124.360	98.442
Summe insgesamt einschl. Instandh. (G+V)			152.381	101.300	103.951	135.504	103.567

Prämissen und Erläuterungen:

Der geplante Jahresüberschuss beträgt 5.498 T€ für 2019. Die zugrundeliegenden Planungsprämissen des Erfolgsplans sind in den Unterlagen schriftlich erläutert.

G+V: deutliche Steigerung des Zinsergebnisses (Vorfinanzierungsrisiken, Zinsrisiken etc.) und der Personalkosten.

Die Finanzierung der Neubaumaßnahmen soll aus KfW-Mitteln, Kapitalmarktmitteln und Eigenkapital erfolgen. Insgesamt geht die GWW derzeit von ca. 20 % Eigenkapital und 80 % Fremdkapital bei den Investitionsfinanzierungen aus.

Der Investitionsplan enthält ein sehr ehrgeiziges, hohes Investitionsvolumen.

In den nächsten 5 Jahren sollen

- 37,5 Mio. € investiert, danach weitere 80 Mio. € für Wohnungsbau verausgabt werden.
- Hierzu werden 465 Mio. € Kreditmarktmittel aufgenommen und ca. 117 Mio. € Fördermittel beantragt. Es werden 132,5 Mio. € Eigenkapital benötigt.

Aufgrund des hohen Kreditmarktmittelbedarfs andererseits sowie den Entscheidungen zur Mietpreispolitik könnte es dazu kommen, dass die GWW in den nächsten Jahren nicht ohne Eigenkapitalstärkung der Gesellschafter bzw. der LH Wiesbaden auskommen wird. Aus diesem Grund ist eine Stärkung des Eigenkapitals vorgesehen.

Zu Nr. 7 (Wirtschaftsplan GeWeGe)

Wirtschaftsplan 2019 ff. GeWeGe - in T€ - STAND AR 18.09.18	Wirtschafts -und Mittelfristplanung						
	Ist	Hochrechnung	Plan				
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Betriebsleistung	35.552	32.697	33808	33.440	33.742	34.022	32.823
Betriebsaufwand	27.202	24.216	25952	26.474	26.267	27.088	26.097
Betriebsergebnis	8.350	8.481	7.856	6.966	7.475	6.934	6.726
Finanzergebnis	6.307	6.929	6072	5.286	5.085	4.663	4.423
operatives Geschäftsergebnis	2.043	1.552	1.784	1.680	2.390	2.271	2.303
außerordentliches Ergebnis							
Steuern	883	757	802	776	918	898	885
Jahresergebnis	1.160	795	982	904	1.472	1.373	1.418

wstl. Positionen/Kennzahlen:	Plan				
	2019	2020	2021	2022	2023
Erg.Grundstücksgeschäfte Anlagevermögen	1.121	1.030	1.531	1.089	987
Instandhaltungsaufwand	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000
Modernisierung (aktivierungsf. Massnahmen):					
- Sanierung- und Modernisierung	5.185	7.920	5.110	5.990	5.214
- Modernisierung Einzelwohnungen	1.500	1.000	1.000	1.000	1.000
insgesamt	6.685	8.920	6.110	6.990	6.214

Allg. Prämissen:

- Der geplante Jahresüberschuss für 2019 beträgt 982 T€.
- Sachaufwand: enthält auch den Aufwand für den Geschäftsbesorgungsvertrag GWW.
- Die reinen Instandhaltungsaufwendungen (ohne Großmodernisierung) werden mit 7,0 Mio. € geplant

V. Geprüfte Alternativen

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

Wiesbaden, 18. November 2019

Christoph Manjura
Stadtrat