



SITZUNGSVORLAGE

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

Betreff: Dezernat(e) IV

Jahresabschlüsse und Gewinnverwendung 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"/> wird im Internet/PIWI veröffentlicht			

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	Gesamt-kosten 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**.

Mit dieser Sitzungsvorlage werden die Jahresabschlüsse und die Gewinnverwendung der GWI Gewerbeimmobilien GmbH, des WIM Liegenschaftsfonds GmbH & Co. KG, der SEG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH und der WiBau GmbH für das Jahr 2020 zur Kenntnis genommen.

Anlagen:

Die Jahresabschlüsse sind nur digital in WinKoSi verfügbar.

Anlage 1 Beschluss Nr. 0006 des Beteiligungsausschuss vom 28. Januar 2014

Anlage 2 Beschluss Nr. 0288 der Stadtverordnetenversammlung vom 6. September 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 mit Beschluss Nr. 485 der Stadtverordnetenversammlung vom 12. Dezember 2019 unter Beschlusspunkt 21 die folgende Festlegung erfolgte: Die verantwortlichen Dezernate für die jeweiligen Clustervorlagen werden beauftragt, die Vorlagen künftig auf die Themen „Jahresabschluss“, „Gewinnverwendung“ sowie „Wirtschaftsplanung“ zu beschränken. Ferner sind Clustervorlagen zu den Themen „Jahresabschluss und Gewinnverwendung“ sowie „Wirtschaftsplanung“ jeweils in separaten Vorlagen zeitnah einzubringen.
 - 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 2019 bei der GWI Gewerbeimmobilien GmbH ein Jahresergebnis vor Ergebnisabführung in Höhe von 4.798 T€ (inklusive der Dividende der Nassauischen Heimstätte i. H. v. 316 T€) festgestellt wurde.
 - 1.6 für das Geschäftsjahr 2019 beim WIM Liegenschaftsfonds GmbH & Co. KG ein Jahresergebnis in Höhe von 3.029 T€ festgestellt wurde.
 - 1.7 für das Geschäftsjahr 2019 bei der WiBau GmbH ein Jahresergebnis vor Ergebnisabführung in Höhe von 339 T€ festgestellt wurde.
 - 1.8 für das Geschäftsjahr 2018 bei der SEG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH ein Jahresergebnis vor Ergebnisabführung in Höhe von 25.003 T€ festgestellt wurde.

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 2.1: Jahresabschluss 2019 GWI:

Bilanz:

	2017 T€	2018 T€	2019 T€
Aktiva			
Anlagevermögen			
- Sachanlagen	1	0	0
- Finanzanlagen	206.721	206.721	216.154
	206.722	206.722	216.154
Umlaufvermögen			
- Vorräte	0	0	1.617
- Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände	2.306	2.305	5.754
- Flüssige Mittel	283	279	836
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0	1
	2.589	2.584	8.208
Gesamt	209.311	209.305	224.362
Passiva			
Eigenkapital	195.335	195.335	202.267
Rückstellungen	95	60	104
Verbindlichkeiten langfr.	6.083	5.963	5.872
RAP/Verbindlichkeiten kurzfr.	7.798	7.948	16.118
Gesamt	209.311	209.305	224.362

- Anstieg der Bilanzsumme um 15.057 T€ (7,2%).

Aktivseite:

- Zunahme des Finanzanlagevermögens durch Einbringung der Anteile des WIM Liegenschaftsfonds.
- Zunahme der Forderungen gegen die WVV aus Kapitalertragsteuer um 1.072 T€; zudem bestehen 2 Mio. € Forderungen aus dem Cash-Pooling.
- **Liquide Mittel** steigen um 557 T€ auf 836 T€.

Passivseite:

- **Das EK** erhöht sich ebenfalls durch die Einbringung der Kapitalanteile des WIM Fonds auf 202.267 T€; die **EK-Quote** sinkt leicht auf **90,2%** durch die höhere Bilanzsumme.

- Die **Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen** steigen um 6.293 T€ durch Pachtabrechnungen gegenüber der WVV sowie Kostenerstattungen für Bauaufwendungen. Erhaltene Anzahlungen (1.656 T€) werden erstmalig ausgewiesen.

GuV:

	2017	2018	2019
	T€	T€	T€
Gesamtleistung	2.395	2.395	12.639
- Materialaufwand	1.228	1.228	11.193
- Personalaufwand	164	210	243
- Abschreibungen	0	0	0
- Sonstige betriebliche Aufwendungen	586	522	456
+ Sonstige betriebliche Erträge	309	344	414
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	726	778	1.160
+ Erträge aus Beteiligungen	4.061	4.066	4.066
+/- Zinsergebnis	-223	-268	-136
+/- Steuern	0	0	-293
- abgeführte Gewinne	-4.564	-4.576	-4.798
Jahresüberschuss/-verlust	0	0	0

Aufgrund der zum 1. Januar 2019 übernommenen Bewirtschaftung der gewerblichen Immobilienbestände der WVV sind einzelne Positionen nur bedingt vergleichbar.

- **Jahresüberschuss von 4.798 T€** (Vorjahr: 4.576 T€) → das EBIT beträgt +1.160 T€.
- **Gesamtleistung:** Die Umsatzerlöse steigen um 8.627 T€ durch Erlöse aus der Vermietung für die Bewirtschaftung der WVV Immobilien (im Vorjahr ausschließlich aus der Geschäftsbesorgung GWW).
- Der **Materialaufwand** steigt analog durch Aufwendungen für Hausbewirtschaftung.
- **Personalaufwand:** um 33 T€ gestiegen.
- **Beteiligungsergebnis:** Dividende der Nass. Heimstätte (316 T€) + Ausschüttung GWW (3,75 Mio. €).
- Das **Steuerergebnis** beinhaltet Grundsteuern für die Pachtobjekte.

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

Ausblick und Risiken der künftigen Entwicklung:

Für das Jahr 2020 ist ein Ergebnis vor Ergebnisabführung von rd. 3.911 T€ geplant. Durch die nachträglich beschlossene Mietpreisbremse wird sich das Ergebnis um 2 Mio. € verringern.

Zu 2.2: Jahresabschluss 2019 des WIM Liegenschaftsfonds:

Bilanz:

	2017 T€	2018 T€	2019 T€
Aktiva			
Anlagevermögen			
- Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	1
- Sachanlagen	31.965	33.167	38.554
- Finanzanlagen	0	0	2.250
	31.965	33.167	40.805
Umlaufvermögen			
- Vorräte	1.151	2.025	622
- Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände	215	286	525
- Flüssige Mittel	1.909	980	1.149
	3.275	3.291	2.296
Gesamt	35.239	36.458	43.101
Passiva			
Eigenkapital	8.598	7.305	10.334
Sonderposten	5.086	4.988	4.883
Rückstellungen	665	150	681
Verbindlichkeiten langfr.	17.924	21.623	19.344
RAP/Verbindlichkeiten kurzfr.	2.967	2.393	7.860
Gesamt	35.239	36.458	43.101

- **Bilanzsumme:** +6.643 T€ (18,2%)
- **Anlagevermögen:** +7.638 T€, i. W. durch Zugänge der Objekte Karl-Glässing-Str, Ellenbogengasse und Walkmühle.
- Erhöhung der **Finanzanlagen** um 2.250 T€ durch Ausleihungen an die WVV und GeWeGe.
- **Reduzierung der Vorräte** um 1.403 T€ (Walkmühle).
- Anstieg der **liquiden Mittel** um 169 T€.
- **EK:** Erhöhung um 3.029 T€ auf 10.334 T€ durch Jahresüberschuss.
- Erhöhung der **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** durch Darlehensaufnahmen (Refinanzierung Karl-Glässing-Str. und Ellenbogengasse).

Modernisierungen: größere Maßnahmen beim Objekt Walkmühle i. H. v. 1.978 T€ (Aktivierung).

Neubau: Gesamtkosten für Ellenbogengasse und Karl-Glässing-Str. 6.279 T€.

Instandhaltung: 616 T€

Gesamtinvestitionen: 3.540 T€

Geplante Sanierung und Neubau 2020: 14,1 Mio. €

GuV:

	2017	2018	2019
	T€	T€	T€
Gesamtleistung	3.429	4.287	7.345
- Materialaufwand	2.658	4.913	2.707
- Personalaufwand	161	181	124
- Abschreibungen	302	410	443
- Sonstige betriebliche Aufwendungen	193	129	277
+ Sonstige betriebliche Erträge	495	705	401
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	610	-641	4.195
+/- Zinsergebnis	-606	-557	-533
+/- Steuern	-4	-95	-633
Jahresüberschuss/-verlust	1	-1.293	3.029

- **Jahresüberschuss: 3.029 T€** → Vorschlag der GF zur Verrechnung mit den anderen Gewinnrücklagen (1.838 T€).
- **Umsatzerlöse: 8.748 T€** (Vorjahr: 3.413) → Steigerung der Mieterlöse i. W. durch den Verkauf von Teilflächen der Walkmühle; leichter Anstieg auch bei den Sollmieten; gegenläufig haben sich die Bestandsveränderungen um 2.277 T€ verringert.
- **Instandhaltungsaufwand: 1.562 T€** (Vorjahr: 3.045 T€) i. W. für Walkmühle und Altmünsterstr. 6.

Ausblick und Risiken der künftigen Entwicklung:

Die Geschäftsführung plant im Jahr 2020 mit einem geringen Überschuss zwischen 0 T€ und 10 T€. In Bezug auf die Covid-19-Pandemie ist zu erwarten, dass Mietausfälle oder Mindererträge die Geschäftsentwicklung negativ beeinflussen können.

WIM Liegenschaftsfonds	2017	2018	2019
eigene Wohneinheiten	86	85	85
Wohnfläche in qm	7.957	7.849	7.916
durchschnittliche Wohnfläche in qm	93	92	93
durchschnittliche Grundmiete €/qm	7,35	7,42	7,79
Gewerbeeinheiten	120	111	118
Fläche Gewerbe in qm	31.755	30.803	31.620
durchschnittliche Gewerbefläche in qm	265	278	268
durchschnittliche Grundmiete €/qm	4,60	4,74	5,10

Zu 2.3: Jahresabschluss 2019 der WiBau:

Bilanz	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	Differenz
Anlagevermögen	26.949	34.096	43.042	8.945
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	2	12	10
Sachanlagen	26.949	34.094	43.029	8.935
Umlaufvermögen	20.743	6.301	10.087	3.786
Vorräte	8.616	704	3.261	2.557
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	5.263	5.417	5.438	21
Kassenbestand, Bankguthaben und Schecks	6.864	180	1.388	1.208
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	4	4	4	0
Aktiva	47.696	40.402	53.133	12.731
Eigenkapital	1.128	1.128	1.128	0
Rückstellungen	2.386	2.024	945	-1.079
Kurzfristige Verbindlichkeiten	18.436	5.217	10.422	5.205
Langfristige Verbindlichkeiten	25.746	32.033	40.638	8.605
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	0	0	0	0
Passiva	47.696	40.402	53.133	12.731

Bilanz:

- **Bilanzsumme:** 53,1 Mio. € (+12,7 Mio. €)
- Anstieg des **Sachanlagevermögens** um netto 8,9 Mio. € durch erhebliche Investitionen in den Neubau der Fritz-Gansberg-Schule und Planungsvorleistungen für andere geplante Mietmodelle
- Anstieg der Vorräte um 2,6 Mio. € im Wesentlichen durch Bauleistungen für das Bürgerhaus Delkenheim, die Grundschule Nordenstadt, die Turnhalle Diltheyschule und den Umbau „Kleine Schwalbacher Straße“ sowie zahlreiche Sanierungsmaßnahmen im Rahmen eines städtischen Investitionsprogramms zur Sanierung von Schulturnhallen.
- **Forderungen** ggü. LHW in Höhe von 4,9 Mio. €
- Anstieg der **liquiden Mittel** um 1,2 Mio. € auf 1,4 Mio. €
- **EK:** unverändert 1,1 Mio. € durch Ergebnisabführungsvertrag mit der WVV
- **Verbindlichkeiten:**
 - ➔ Lieferungen und Leistungen 4,9 Mio. € (Anstieg um 1,4 Mio. €)
 - ➔ ggü. Kreditinstituten 40,7 Mio. € (Anstieg um 8,6 Mio. €)
 - ➔ ggü. verbundenen Unternehmen und Gesellschaftern 2,8 Mio. € (Anstieg um 2,3 Mio. €)

Finanzwirtschaftliche Kennzahlen:

Finanzwirtschaftliche Kennzahlen	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Anlagendeckung I (%)	4,2	3,3	2,6
Eigenkapitalquote (%)	2,4	2,8	2,1
Eigenkapitalrentabilität (%)	12,4	30,0	5,4
Umsatzrentabilität (%)	1,0	1,2	0,5
Liquidität 3. Grades (%)	99,6	87,0	88,7

Gewinn- und Verlustrechnung	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	Differenz
Umsatzerlöse	13.582	27.209	13.048	-14.161
Bestandsveränderung	5.665	-7.912	2.557	10.469
Andere aktivierte Eigenleistung	580	334	1.247	913
Sonstige betriebliche Erträge	569	390	592	202
Gesamtleistung	20.396	20.021	17.444	-2.577
Branchenspezifische Aufwendungen und Fremdleistungen	16.755	15.498	11.769	-3.730
Personalaufwendungen	1.294	1.771	2.276	505
Abschreibungen	556	813	1.140	327
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.209	911	926	15
Betriebsergebnis	583	1.027	1.334	306
Finanzergebnis	-430	-657	-890	-233
./.. Steuern	-13	-31	-382	-351
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	140	339	61	-278

GuV-Rechnung:

- Jahresüberschuss von 61 T€ vor Ergebnisabführung (geplantes Ergebnis: +166 T€). Maßgeblich beeinflusst wird das Ergebnis durch den begründeten Anstieg der Personalkosten, denen (derzeit noch) keine Erlöse gegenüberstehen.
- Umsatzerlöse i. H. v. 13,0 Mio. € → der Rückgang von 14,2 Mio. € ggü. dem Vorjahr ergibt sich, da im Vorjahr größere Generalübernehmerverträge abgerechnet wurden. In den Umsatzerlösen sind Erlöse aus Dienstleistungen i. H. v. 8,7 Mio. € (Vorjahr: 22,4 Mio. €) u. a. durch **Generalübernehmerverträge** für GS Nordenstadt und Brückenschule abgerechnet.
- Korrespondierend zu den geringeren Umsatzerlösen sind auch die **Materialaufwendungen** um 3,7 Mio. € zurückgegangen
- Der **Personalaufwand** ist durch den aufgabenbezogenen Anstieg der MA von 22 auf 31 um 505 T€ ggü. dem Vorjahr angestiegen (bereits im Vorjahr war der Personalaufwand um 477 T€ angestiegen)
- Das **Zinsergebnis** in Höhe von -890 T€ hat sich durch notwendige Darlehensaufnahmen zur Refinanzierung der Investitionen verschlechtert. Kompensation durch höhere Mieterträge.
- Es besteht ein **Ergebnisabführungsvertrag** mit der WVV

Ausblick / Risiken der künftigen Entwicklung:

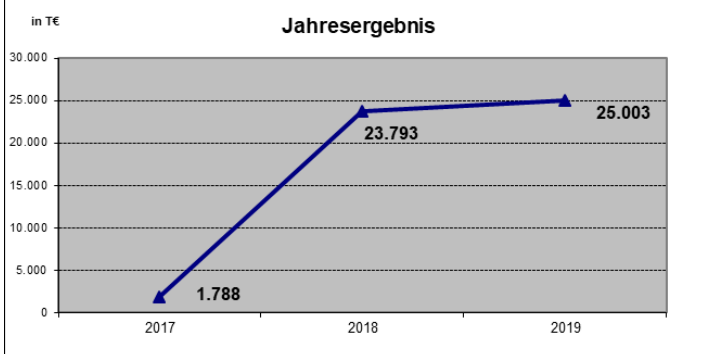
- Für das Jahr 2020 ist ein Überschuss in Höhe von 39 T€ geplant. Ob die Corona-Krise einen negativen Einfluss auf das Ergebnis haben wird, ist noch unklar. Dies könnte z. B. durch Verschiebung von Investitionsentscheidungen der LHW oder Personalengpässen bei Handwerkern eintreten.
- Größtes Risiko: Abhängigkeit von Aufträgen der LHW.

Zu 2.4: Jahresabschluss 2019 der SEG:

TOP 2.1: Jahresabschluss 2019 (4-Felder) SEG

Kennzahlen	2017	2018	2019
Gesamtleistung (T€)	29.858	74.889	70.407
Jahresüberschuss (T€)	1.788	23.793	25.003
Eigenkapital (T€)	14.329	14.329	14.329
Bilanzsumme (T€)	161.826	187.269	193.250
Eigenkapitalquote (%)	12,7	11,0	10,6
Anlagendeckung II (%)	107,4	98,3	92,2
Liquidität 3. Grades (%)	137,8	105,8	95,2

Erfolgslage	2017	2018	2019
SEG JA 2019	2017	2018	2019
	T€	T€	
Gesamtleistung	29.858	74.889	70.407
- Materialaufwand	16.774	38.948	29.396
- Personalaufwand	3.207	3.966	4.593
- Abschreibungen	5.458	5.306	8.958
- Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.810	1.892	2.078
+ Sonstige betriebliche Erträge	1.221	833	1.268
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	3.830	25.610	26.650
+/- neutrales Ergebnis	0	0	0
+/- Zinsergebnis	-2.035	-1.810	-1.640
+/- Steuern	-7	-7	-7
Jahresüberschuss/-verlust	1.788	23.793	25.003



SEG JA 2019 Vermögenslage	2017	2018	2019
Aktiva	T€	T€	T€
Anlagevermögen			
- Immaterielle Vermögensgegenstände	11	14	20
- Sachanlagen	109.572	108.619	119.351
- Finanzanlagen	87	76	13
	109.670	108.709	119.384
Umlaufvermögen/RAP			
- Vorräte	47.215	51.806	39.840
- Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	3.297	16.390	33.812
- Wertpapiere	0	0	0
- Flüssige Mittel	1.470	10.201	37
Rechnungsabgrenzungsposten	174	163	177
	52.156	78.560	73.866
Gesamt	161.826	187.269	193.250
Passiva			
Eigenkapital	14.329	14.329	14.329
Sonderposten Zuschüsse zum Anlagevermögen	12.555	12.504	11.541
Fremdkapital langfr.	97.228	86.306	89.970
langfristiges Kapital	124.112	113.139	115.840
RAP/Fremdkapital kurzfr.	37.714	74.130	77.410
Gesamt	161.826	187.269	193.250

Ertragslage:

- Jahresüberschuss von 25.003 T€
- Anstieg der Verkaufserlöse aus Flächenverkäufen von Entwicklungsgrundstücken: American Arms: 31,2 Mio. €, Hainweg: 8,5 Mio. €, Schlosspark: 11,2 Mio. €, Abr.Linc.Str: 6,6 Mio. €.
- Außerplanmäßige Abschreibung auf den Buchwert der im Umlaufvermögen gehaltenen Liegenschaft "American Arms": 3,3 Mio. €, lt. GF durch Errichtung geförderten Wohnungsbaus. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung der Maßnahme verändert sich dadurch nicht.
- Bedarfsangepasster und begründeter Anstieg des Personalaufwands.
- Aufgrund des in 2017 abgeschlossenen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrags wird das Ergebnis an die WVV abgeführt.

Ertragslage Ausblick:

Signifikante negative Auswirkungen durch die Corona-Pandemie werden nicht erwartet.

- Weitere Berichterstattung hierüber in den folgenden Quartalsberichten.

Vermögenslage:

- Bilanzsumme ist um rd. 6 Mio. € auf 193 Mio. € angestiegen
- Aktivseite: Anstieg des AV um 10,6 Mio. €, Rückgang des Vorratsvermögens um 11,9 Mio. € durch (Teil-)Verkäufe "Abr.-Lincoln-Str." sowie "American Arms". Erhöhung der Forderungen um 17,9 Mio. € (ausstehende Kaufpreiszahlungen), Rückgang Bestand flüssiger Mittel um 10,1 Mio. € durch Investitionen.
- Passivseite: Anstieg Verbindlichkeiten durch Ergebnisabführung an WVV, Anstieg gegenüber Banken um 4,8 Mio. €. Gesunkene Eigenkapitalquote (von 7,7 % im Vorjahr auf 7,4 % im Berichtsjahr).

Risiken für die Zukunft:

- Realisierung der erwarteten Verkaufserlöse in der Zukunft, lange Vorhaltung (und Vorfinanzierung) von Grundstücken.
- Enge Kooperation mit Stadtentwicklungsdezernat (Baurecht) nötig / Herbeiführen von Beschlüssen der städt. Gremien bei risikobehafteten Projekten.

V. Geprüfte Alternativen

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

-

Wiesbaden, 16. Oktober 2020

Hans-Martin Kessler

Stadtrat