



# SITZUNGSVORLAGE

Nr. **2 0 - V - 0 1 - 0 0 2 6**  
(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) I, IV, VI

**Kapitalerhöhung bei der SEG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH zur Finanzierung des Bestandsprojektes Kaiserhof / Frankfurter Straße**

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 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 type="checkbox"/> wird im Internet/PIWI veröffentlicht		

## Bestätigung Dezernent

M e n d e

K e s s l e r

M a n j u r a

Oberbürgermeister

Stadtrat

Stadtrat

## Vermerk Kämmerei

Wiesbaden, .10.2020

- 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
<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**.

Auf dem Entwicklungsgrundstück American Arms / Frankfurter Straße soll durch die SEG das Quartier Kaiserhof realisieren, in dem 111 geförderte Wohneinheiten im Sozialen Wohnungsbau gebaut werden sollen. Um eine wirtschaftliche Umsetzung von sozialen Maßnahmen zu ermöglichen, wurde durch Beschluss Nr. 0154 der Stadtverordnetenversammlung (Vorlagen-Nr. 19-V-51-0018) ein Zuschuss in Höhe von 11.300.000 € beschlossen. Dieser Beschluss soll nun in eine Kapitalerhöhung "umgewandelt" werden.

### Anlagen:

Beschluss Nr. 0154 der StvV am 23. Mai 2019 (Vorlagen-Nr. 19-V-51-0018)

## C Beschlussvorschlag:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass

1. die Stadtverordnetenversammlung einen Zuschuss an die SEG in Höhe von 11,3 Mio. € für das Projekt Kaiserhof beschlossen hat (Beschluss Nr. 0154 vom 23.05.2019, Vorlagen-Nr. 19-V-51-0018),
2. in einem gemeinsamen Gespräch zwischen Dezernat VI, SEG und WVV am 28.04.2020 Einvernehmen darüber erzielt wurde, dass es aus verschiedenen Gründen sinnvoll wäre, die Zahlung im Wege einer Eigenkapitaleinlage (statt im Wege des Zuschusses) zu leisten,
3. dies mit dem Vorteil verbunden ist, dass der SEG die benötigten Eigenmittel zur Verfügung stehen (Eigenkapitalstärkung).

Es wird beschlossen, dass

1. der Beschlusspunkt 2.2 des Beschlusses Nr. 0154 der StvV vom 23.05.2019 – nur in Bezug auf das Quartier Kaiserhof – zurückgenommen und neu gefasst (siehe Beschlusspunkt 2 und 3 dieser Vorlage) wird,
2. die WVV bei der SEG (mittelbar über die GWI) eine Gesellschaftereinlage durch Einzahlung in die Kapitalrücklage vornehmen soll. Die Höhe beträgt 11.300.000,00 €. Dez I/WVV wird mit der Herbeiführung entsprechender Gesellschafterbeschlüsse beauftragt.
3. die Anfangshöchstmiete 6,80 €/m<sup>2</sup> für kleine Einkommen beträgt.
4. die für das Jahr 2020 geplante „Sonderausschüttung“ der WVV folglich nicht vorzunehmen ist. Die Geschäftsführung der WVV wird beauftragt, die entsprechenden Anpassungen in der Wirtschafts- und Ausschüttungsplanung der WVV vorzunehmen und in den künftigen Hochrechnungen/Quartalsberichten entsprechend darzustellen.

## 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.)

Auf dem Entwicklungsgrundstück American Arms / Frankfurter Straße erzielte die SEG im Jahr 2019 einen Deckungsbeitrag von über 17 Mio. € aus Verkäufen von Teilflächen der Liegenschaft für Bauträgermaßnahmen.

Der Gewinn der SEG wird im Rahmen der Ergebnisabführung in voller Höhe an die WVV abgeführt (betrifft Jahresabschluss 2019).

Auf einer bei der SEG verbleibenden Teilfläche der Liegenschaft an der Frankfurter Straße soll das Quartier Kaiserhof, in dem 111 geförderte Wohneinheiten realisiert werden, entstehen. Aus der abgestimmten Projektkonzeption und den damit zusammenhängenden Parametern Zielmiete 6,80 €/m<sup>2</sup> (Erhöhung in Abstimmung mit Dez. VI von ursprünglich 6,70 €/m<sup>2</sup> aufgrund der Kostenentwicklung), viele kleine Wohneinheiten, Anstieg der Baukosten, teurer Baugrund, ergibt sich zunächst eine langfristige, deutliche wirtschaftliche Unterdeckung.

Daher sollen die im Rahmen der Ergebnisabführung abgeführten Mittel in der beschlossenen Höhe an die SEG zurückgeführt werden, um für die Gesellschaft ein verbessertes Eigenkapital zu ermöglichen.

Dazu wurde durch Beschluss Nr. 0154 der Stadtverordnetenversammlung (Vorlagen-Nr. 19-V-51-0018) eine Rückführung im Wege des Zuschusses in Höhe von 11.300.000 € beschlossen. Zur Refinanzierung des Zuschusses durch die LHW sollte die WVV eine entsprechende „Sonderausschüttung“ leisten. Der Beschluss über den Zuschuss soll nun in eine Gesellschaftereinlage "umgewandelt" werden.

Wesentlicher Vorteil dieser Vorgehensweise ist, dass damit eine Eigenkapitalstärkung der SEG - die bereits Gegenstand der Diskussionen in den städtischen Gremien ist und auch bei externen Prüfungen (Landesrechnungshof) kritisch registriert wurde- erreicht wird. Darauf hatte die WVV bereits vor der Beschlussfassung über den Zuschuss hingewiesen und den Beschluss einer Kapitalerhöhung (statt Zuschuss) empfohlen.

Eine Auswirkung auf den Haushalt der LHW ergibt sich bei Durchführung der Kapitalerhöhung nicht, da die Mittel durch die WVV an die SEG zurückgeleitet werden können.

Auch in der „Zuschusslösung“ war der Haushalt der LHW faktisch nicht tangiert (lediglich Durchleitung, da Ausschüttung der WVV = Zuschussleistung an SEG).

Demnach ergäbe sich auch keine Notwendigkeit einer Ausschüttung der WVV an die LHW.

**V. Geprüfte Alternativen**

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

Wiesbaden, 22.10.2020

Mende  
Oberbürgermeister

Kessler  
Stadtrat

Manjura  
Stadtrat