

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1129/2021
Amt/Aktenzeichen 20/	Datum 29.07.2021	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 07.09.2021

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen	Vorberatung	21.09.2021	Ö
Stadtrat	Entscheidung	29.09.2021	Ö

## Betreff:

Wirtschaftliche Beteiligungen; Wohnbau Mainz GmbH  
hier: Jahresabschluss zum 31.12.2020

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, den 26. August 2021  
Stadtverwaltung

gez.

Günter Beck  
Bürgermeister

Mainz, den 26. August 2021  
Stadtverwaltung

gez.

Dr. Eckart Lensch  
Beigeordneter

Mainz, den 7. September 2021  
Stadtverwaltung  
in Vertretung

gez.

Günter Beck  
Bürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Nach Kenntnisnahme des Prüfberichtes der WpG Willitzer – Baumann – Schwed GbR, Wiesbaden über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2020 der Wohnbau Mainz GmbH empfiehlt der Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen und beschließt der Stadtrat:

1. die Feststellung des Jahresabschlusses der Wohnbau Mainz GmbH zum 31.12.2020 mit einer Bilanzsumme i.H.v. 795.368.853,49 EUR und einem Jahresüberschuss i.H.v. 12.600.298,39 EUR;
2. die Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2020;
3. die Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020;
4. aus dem Bilanzgewinn i.H.v. 10.857.298,39 EUR eine Bruttoausschüttung an die Stadt Mainz i.H.v. 4.543.000 EUR sowie an die RIO Energieeffizienz GmbH & Co. KG i.H.v. 714.000 EUR vorzunehmen und den Restbetrag i.H.v. 5.600.298,39 EUR in die Gewinnrücklagen (§ 272 Abs. 3 HGB) einzustellen.

## 1. Sachverhalt

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Willitzer – Baumann – Schwed GbR, Wiesbaden hat den Jahresabschluss der Wohnbau Mainz GmbH (nachfolgend: WBM) zum 31.12.2020 geprüft und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

### Ertragslage

Die WBM hat im Geschäftsjahr 2020 einen **Jahresüberschuss** i.H.v. 12.600 TEUR (Vj.: 76.487 TEUR) erzielt, der um 2.336 TEUR über der Prognose der ursprünglichen Wirtschaftsplanung (10.264 TEUR) liegt. Das im Vergleich zum Vorjahr stark verminderte **Betriebsergebnis** i.H.v. 25.784 TEUR (Vj.: 91.050 TEUR) resultiert insbesondere daraus, dass im Vorjahr der Gewinn der Anwachsung der WB Wohnraum GmbH & Co. KG und WB Gewerbeimmobilien GmbH & Co. KG i.H.v. insgesamt 68.807 TEUR enthalten war. Bereinigt um diesen Sondereffekt liegt das Betriebsergebnis 2020 um 3.541 TEUR über dem Vorjahreswert. Eine wesentliche Ursache für diese Steigerung ist der im Geschäftsjahr 2020 erwirtschaftete Gewinn aus der Veräußerung des "Haus des Deutschen Weines" i.H.v. 2.603 TEUR. Weiterhin sind die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 1.710 TEUR auf 6.401 TEUR (Vj.: 8.111 TEUR) zurückgegangen, insbesondere aufgrund der letztjährig geleisteten Zahlungen an die Landesbank Baden-Württemberg für einen SWAP i.H.v. 2.671 TEUR und geringeren Wertberichtigungen auf Mietforderungen i.H.v. 678 TEUR (Vj.: 1.366 TEUR). Demgegenüber stehen insbesondere einmalige Aufwendungen aus dem Abgang der Gebäude in der Sömmeringstraße (Abriss für Neubauprojekt Stern-Platz) i.H.v. 2.160 TEUR. Das deutlich verbesserte **Zinsergebnis** i.H.v. -11.209 TEUR (Vj.: -13.257 TEUR) resultiert fast vollständig aus marktbedingt günstigeren Darlehensrefinanzierungen.

Bei der **Ergebnisverwendung 2020** (Beschlussvorschlag Nr. 4) wird darauf hingewiesen, dass die Zentrale Beteiligungsgesellschaft der Stadt Mainz mbH ihre anteilige Bruttogewinnausschüttung i.H.v. 1.743 TEUR (= 7.000 TEUR \* 24,9%) bereits im Geschäftsjahr 2020 als Vorabauschüttung erhalten hat.

### Vermögenslage

Zum 31.12.2020 belief sich die **Bilanzsumme** auf 795.369 TEUR (Vj.: 790.122 TEUR) und ist damit gegenüber dem Vorjahr um 5.247 TEUR gestiegen. Auf der Aktivseite beläuft sich das **Anlagevermögen** auf 733.895 TEUR (Vj.: 724.261 TEUR). Der Anstieg des Sachanlagevermögens um 10.607 TEUR auf 730.416 TEUR ist dabei auf die getätigten Investitionen für Neubau und Modernisierung zurückzuführen. Das **Umlaufvermögen** ist hingegen um 4.394 TEUR auf 61.442 TEUR (Vj.: 65.836 TEUR) gesunken. Ursächlich ist insbesondere ein deutlicher Rückgang der flüssigen Mittel um 16.392 TEUR, der wesentlich auf die Investitionstätigkeit sowie die Rückführung von Darlehen zurückzuführen ist. Demgegenüber steht insbesondere der zum 31.12.2020 zugegangene Immobilienbestand der ehemaligen Zimolit GmbH & Co. KG, welcher auf Grundlage der bestehenden Immobilien-Leasing und Ankaufsrechtsverträgen zu einem Kaufpreis i.H.v. 9.306 TEUR erworben wurde.

Auf der Passivseite hat sich das **Eigenkapital** zum 31.12.2020 um 10.857 TEUR auf 269.228 TEUR (Vj.: 258.371 TEUR) erhöht. Die Erhöhung resultiert aus dem erzielten Jahresüberschuss 2020 i.H.v. 12.600 TEUR korrigiert um die im Geschäftsjahr 2020 geleistete Vorabauschüttung an die ZBM i.H.v. 1.743 TEUR. Die Eigenkapitalquote beträgt 33,8% (Vj.: 32,7%). Die **Fremdkapitalstruktur** ist von einer weiteren Entschuldung geprägt. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern konnten zum 31.12.2020 um 4.140 TEUR auf 488.955 TEUR zurückge-

führt werden. Das langfristig gebundene Vermögen ist insgesamt langfristig finanziert.

### Lagebericht

Aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie wurden Mieterhöhungen und Mietanpassungen auch im Jahr 2021 zunächst ausgesetzt. Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie sieht die Geschäftsführung Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf, insbesondere Risiken durch Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen und bei den geplanten Einnahmen, sowie Risiken durch Kostensteigerungen und einen Anstieg der Mietausfälle. Auf Grundlage der mehrjährigen Wirtschaftsplanung rechnet die Geschäftsführung jedoch auch in den nächsten Jahren weiterhin mit steten Jahresüberschüssen.

### 2. Lösung

Den vorgenannten Beschlussvorschlägen wird gefolgt.

Bei der Abstimmung zum Beschlussvorschlag Nr. 3 (Entlastung des Aufsichtsrates) ist zu beachten, dass solche Ratsmitglieder von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen sind, die die Stadt Mainz im Geschäftsjahr 2020 (Zeitraum der Entlastung) im Aufsichtsrat der Wohnbau Mainz GmbH vertreten haben. Die Entscheidung über die Entlastung bringt dem jeweils betroffenen Ratsmitglied selbst einen unmittelbaren Vorteil oder Nachteil im Sinne des § 22 Abs. 1 Nr. 1 GemO RLP. Namentlich betrifft dies die folgenden Ratsmitglieder: Frau Marita Boos-Waidosch, Herr Daniel Köbler, Frau Claudia Siebner, Herr Johannes Klomann, Herr Martin Malcherek, Frau Dagmar Wolf-Rammensee.

### 3. Alternative

keine

### 4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

nicht einschlägig

### Anmerkung

Der Prüfbericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Willitzer – Baumann – Schwed GbR, Wiesbaden über die Jahresabschlussprüfung der WBM zum 31.12.2020 liegt in den Fraktionsgeschäftsstellen zur Einsichtnahme aus.

### Finanzielle Auswirkungen

Durch die Zustimmung zum Gewinnverwendungsbeschluss vereinnahmt der Haushalt der Stadt Mainz eine Bruttodividende i.H.v. 4.543.000 EUR (=7.000.000 EUR \* 64,9%). Der Zahlungsmittelzugang bei der Stadt Mainz im September 2021 beläuft sich nach Abzug der Kapitalertragssteuer (681.450 EUR) und des Solidaritätszuschlags (37.479,75 EUR) auf netto 3.824.070,25 EUR.

Anlagen

WBM, Bilanz zum 31.12.2020

WBM, GuV für das Geschäftsjahr 2020