

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1196/2015
Amt/Aktenzeichen 20/	Datum 07.09.2015	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 15.09.2015			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen	Vorberatung	22.09.2015	N
Stadtrat	Entscheidung	30.09.2015	Ö

Betreff: Wirtschaftliche Beteiligungen; Wohnbau Mainz GmbH hier: Jahresabschluss der Wohnbau Mainz GmbH zum 31.12.2014	
Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen	
Mainz, den September 2015 Stadtverwaltung	Mainz, den September 2015 Stadtverwaltung
Günter Beck Bürgermeister	Kurt Merkator Beigeordneter
Mainz, den September 2015 Stadtverwaltung	
Michael Ebling Oberbürgermeister	

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen empfiehlt, der Stadtrat beschließt über:

1. die Feststellung des Jahresabschlusses der Wohnbau Mainz GmbH für das Geschäftsjahr 2014 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.170.936,25 EUR;
2. die Entlastung der Geschäftsführer Thomas Will und Franz Ringhoffer;
3. die Entlastung des Aufsichtsrates;
4. den Ergebnisverwendungsvorschlag der Geschäftsführung, den Jahresüberschuss der Wohnbau Mainz GmbH in Höhe von 2.170.936,25 EUR auf neue Rechnung vorzutragen;
5. den Prüfungsbericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BRV AG über die Prüfung des Jahresabschlusses der Wohnbau Mainz GmbH für das Geschäftsjahr 2014.

1. Sachverhalt

Der Konzernabschluss und der Jahresabschluss der Wohnbau Mainz GmbH (nachfolgend: WBM) sowie die Jahresabschlüsse der Tochtergesellschaften WB Wohnraum Mainz GmbH & Co. KG (nachfolgend: WB Wohnraum), WB Gewerbeimmobilien Mainz GmbH & Co. KG (nachfolgend: WB Gewerbe) und WB Services GmbH (nachfolgend: WB Services) für das Geschäftsjahr 2014 wurden von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BRV AG geprüft. Alle Abschlüsse haben den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erhalten.

1.1. WBM

1.1.1. Jahresabschluss zum 31.12.2014

Der Jahresüberschuss der WBM ist trotz nur geringfügig niedrigeren Gewinnentnahmen bei den beiden Tochtergesellschaften WB Wohnraum und WB Gewerbe von insgesamt 11,0 Mio. EUR (Vorjahr: 11,1 Mio. EUR) in Höhe von 2,2 Mio. EUR (Vorjahr: 0,2 Mio. EUR) deutlich höher ausgefallen. Dieser deutliche Ergebnisanstieg ist im Wesentlichen auf um 1,9 Mio. EUR geringere sonstige betriebliche Aufwendungen zurückzuführen, die daraus resultieren, dass im Vorjahr eine ergebnismindernde Aufstockung der Drohverlustrückstellungen in Höhe von 1,8 Mio. EUR für Verluste aus dem Sale-and-Lease-Back Geschäft mit der Zimolit KG erforderlich war. Ergebnismindernd wirkte sich der um 0,6 Mio. EUR moderat erhöhte Personalaufwand aus, der durch Lohn- und Gehaltssteigerungen der durchschnittlich 139 (Vorjahr: 135) Angestellten begründet ist. Die übrigen Ertrags- und Aufwandspositionen blieben weitgehend unverändert.

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Bilanzsumme geringfügig um 0,9 Mio. EUR auf 230,3 Mio. EUR erhöht. Auf der Aktivseite haben sich insbesondere das Finanzanlagevermögen um 2,1 Mio. EUR und die flüssigen Mittel um 1,5 Mio. EUR erhöht. Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben sich hingegen um 2,7 Mio. EUR reduziert. Auf der Passivseite haben sich das Eigenkapital um den Jahresüberschuss 2014 in Höhe von 2,1 Mio. EUR und die Verbindlichkeiten um 0,5 Mio. EUR erhöht. Die Rückstellungen haben sich dagegen um 1,7 Mio. EUR reduziert.

1.1.2. Konzernabschluss zum 31.12.2014

Für das Geschäftsjahr 2014 wird ein Konzernjahresüberschuss in Höhe von 15,1 Mio. EUR (Vorjahr: 10,8 Mio. EUR) ausgewiesen. Ursächlich für den Anstieg um 4,3 Mio. EUR sind insbesondere die hohen Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken und Gewerbeeinheiten der WBG in Höhe von 33,3 Mio. EUR (Vorjahr: 3,2 Mio. EUR). Darüber hinaus hat sich das Finanzergebnis im Konzern um 1,1 Mio. EUR auf -19,5 Mio. EUR verbessert. Dies ist insbesondere auf die bei der WBM in den Erträgen aus Beteiligungen ausgewiesene Ausschüttung der Gonsbachterrassen GmbH im Zuge der Übertragung der 50%-Geschäftsanteile auf die Stadtwerke Mainz AG in Höhe von 0,6 Mio. zurückzuführen. Ferner haben sich die Zinserträge um 0,2 Mio. EUR erhöht und die Zinsaufwendungen um 0,2 Mio. EUR reduziert.

Die Konzernbilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 17,4 Mio. EUR auf 556,8 Mio. EUR reduziert. Bedingt durch hohe Investitionen in Neubau und Modernisierung hat sich auf der Aktivseite das Anlagevermögen um 17,7 Mio. EUR erhöht. Der Rückgang des Umlaufvermögens um 20,0 Mio. EUR ist maßgeblich auf die Abnahme der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude um 33,2 Mio. EUR zurückzuführen, wohingegen sich die liquiden Mittel deutlich um 14,6 Mio. EUR erhöht haben. Der weiterhin auf der Aktivseite ausgewiesene nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag hat sich um den Konzernjahresüberschuss des Geschäftsjahres (15,1 Mio. EUR) auf 17,2 Mio. EUR verringert. Auf der Passivseite haben sich zum 31.12.2014 die Ver-

bindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern um 13,8 Mio. EUR auf 510,6 Mio. EUR sowie die Rückstellungen um 2,0 Mio. EUR auf 12,5 Mio. EUR verringert.

Der Anstieg der liquiden Mittel im Konzern um 14,6 Mio. EUR auf 35,1 Mio. EUR resultiert aus einem hohen positiven Konzern-Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (53,7 Mio. EUR), dem die beiden negativen Konzern-Cashflows aus Investitionstätigkeit (-25,3 Mio. EUR) und Finanzierungstätigkeit (-13,9 Mio. EUR) gegenüberstehen.

Die mehrjährige Finanz- und Wirtschaftsplanung zeigt auch in den nächsten Jahren eine positive Geschäftsentwicklung. Für die Geschäftsjahre 2015 und 2016 werden Konzernjahresüberschüsse in Höhe von 11,3 Mio. EUR und 8,6 Mio. EUR erwartet.

1.2. Tochtergesellschaften der WBM

1.2.1. Jahresabschluss WB Wohnraum zum 31.12.2014

Nach Berücksichtigung der unterjährigen Gewinnentnahmen durch die WBM beträgt das Jahresergebnis nach Verwendungsrechnung bei der WB Wohnraum 6,7 Mio. EUR (Vorjahr: 5,9 Mio. EUR). Die Erhöhung des bereinigten Jahresergebnisses gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus höheren Umsatzerlösen von 75,5 Mio. EUR (Vorjahr: 70,1 Mio. EUR) bedingt durch deutlich höhere Mieteinnahmen und leicht erhöhten abgerechneten Betriebskosten sowie zusätzlichen Umsatzerlösen aus gegenüber der Stadt Mainz abgerechneten Flüchtlingsunterkünften in der Zwerchallee und der Wilhelm-Quetschstraße. Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen insgesamt 1,2 Mio. EUR (Vorjahr: 2,0 Mio. EUR) und sind deutlich niedriger ausgefallen weil keine Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken erzielt wurden.

1.2.2. Jahresabschluss WB Gewerbe zum 31.12.2014

Bei der WB Gewerbe beträgt das um die unterjährigen Gewinnentnahmen der WBM bereinigte Jahresergebnis nach Verwendungsrechnung 3,5 Mio. EUR (Vorjahr: 1,7 Mio. EUR). Der Anstieg des bereinigten Jahresergebnisses gegenüber dem Vorjahr resultiert aus hohen Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Gewerbeobjekten von 33,3 Mio. EUR (Vorjahr: 3,2 Mio. EUR), die zu Buchgewinnen von insgesamt 3,1 Mio. EUR führten. In 2014 wurden zwei Grundstücke und neun Gewerbeeinheiten veräußert, darunter das Geschäftshaus am Römischen Theater und das Parkhaus Albanstrasse. Inzwischen hat die WBG mehr als die Hälfte ihres ursprünglichen Bestands an Gewerbeobjekten verkauft. Weiterhin hat sich das Finanzergebnis auf -1,3 Mio. EUR (Vorjahr: -2,4 Mio. EUR) verbessert. Dies resultiert daraus, dass Erlöse aus Immobilienverkäufen für die Tilgung von Verbindlichkeiten gegenüber der WB Wohnraum verwendet wurden und dadurch die Zinsaufwendungen im Geschäftsjahr 2014 gesunken sind.

1.2.3. Jahresabschluss WB Services zum 31.12.2014

Die WB Services hat das Geschäftsjahr 2014 mit einem Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung an die WBM in Höhe von 0,6 Mio. EUR (Vorjahr: 0,3 Mio. EUR) abgeschlossen. Ursächlich für die Ergebnisverbesserung sind die auf 4,1 Mio. EUR gestiegenen Umsatzerlöse (Vorjahr: 3,6 Mio. EUR), die wie im Vorjahr fast ausschließlich aus erbrachten Handwerkerleistungen gegenüber der WB Wohnraum resultieren. In 2014 haben die beschäftigten Servicemitarbeiter insgesamt ein größeres Volumen an abrechenbaren Reparatur-, Wartungs- und Hausmeisterleistungen erbracht. Der Leistungsumfang der WB Services ist dabei insbesondere auch vom Umfang der wirtschaftlich zu erbringenden Aufträge der WB Wohnraum abhängig.

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 der Beschlussfassung ausgeschlossen sind, die die Stadt Mainz im Geschäftsjahr 2014 (Zeitraum der Entlastung) im Aufsichtsrat der WBM 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 Rheinland-Pfalz. Namentlich betrifft dies die folgenden Stadtratsmitglieder: Dr. Peter Tress, Karin Trautwein, Claudia Siebner, Ursula Groden-Kranich, Martin Kinzelbach, Johannes Kломann, Antje Küssner, Waltraud Hingst.

3. Alternative

keine

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

keine

Anmerkung

Die nachfolgenden Prüfungsberichte für das Geschäftsjahr 2014 liegen in den Fraktionsgeschäftsstellen zur Einsichtnahme aus:

- Jahresabschluss Wohnbau Mainz GmbH
- Jahresabschluss der WB Wohnraum Mainz GmbH & Co. KG
- Jahresabschluss der WB Gewerbeimmobilien Mainz GmbH & Co. KG
- Jahresabschluss der WB Services GmbH
- Konzernabschluss der Wohnbau Mainz GmbH

Anlagen:

- Bilanz zum 31.12.2014 der Wohnbau Mainz GmbH
- Gewinn- und Verlustrechnung 2014 der Wohnbau Mainz GmbH
- Konzernbilanz zum 31.12.2014 der Wohnbau Mainz GmbH
- Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 2014 der Wohnbau Mainz GmbH

Finanzielle Auswirkungen:

- () ja, Stellungnahme Amt 20 (Anlage 1)
(x) nein