

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1126/2016
Amt/Aktenzeichen 20/	Datum 29.07.2016	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 13.09.2019

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen	Vorberatung	22.09.2016	Ö
Stadtrat	Entscheidung	04.10.2016	Ö

Betreff:

Wirtschaftliche Beteiligungen, Wohnbau Mainz GmbH hier: Jahresabschluss der Wohnbau Mainz GmbH zum 31.12.2015

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, den September 2016
Stadtverwaltung

Günter Beck
Bürgermeister

Mainz, den September 2016
Stadtverwaltung
in Vertretung

Günter Beck
Bürgermeister

Beschlussvorschlag:

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

1. die Feststellung des Jahresabschlusses der Wohnbau Mainz GmbH für das Geschäftsjahr 2015;
2. die Entlastung der Geschäftsführung;
3. die Entlastung des Aufsichtsrates;
4. den Ergebnisverwendungsvorschlag der Geschäftsführung, den Jahresüberschuss der Wohnbau Mainz GmbH in Höhe von 2.763.977,23 € auf neue Rechnung vorzutragen;
5. den Prüfungsbericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BRV AG über die Prüfung des Jahresabschlusses der Wohnbau Mainz GmbH für das Geschäftsjahr 2015.

1. Sachverhalt

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BRV AG hat den Konzernabschluss und den 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 2015 geprüft. Alle Abschlüsse haben den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erhalten.

1.1. Wohnbau Mainz GmbH

1.1.1 Konzernabschluss zum 31.12.2015

Die WBM hat im Geschäftsjahr 2015 einen Konzernjahresüberschuss i.H.v. 18.057 T€ (Vorjahr: 15.109 T€) erzielt. Ursächlich für den deutlichen Anstieg um 2.948 T€ sind insbesondere die gestiegenen Gewinne aus dem Abgang von Grundstücken und Gewerbeeinheiten der WB Gewerbe i.H.v. 4.975 T€ (Vorjahr: 3.095 T€) durch den Verkauf eines Objekts in der Göttelmannstraße/Alexander-Diehl-Straße.

Zum 31.12.2015 belief sich die Bilanzsumme auf 550.101 T€ (Vorjahr: 556.802 T€). Während auf der Aktivseite das Anlagevermögen durch Investitionen in den Wohnungsbestand um 21.443 T€ gestiegen ist, hat sich das Umlaufvermögen um 10.935 T€ maßgeblich durch die Abnahme der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude reduziert. Durch den im Geschäftsjahr 2015 erzielten Konzernjahresüberschuss hat sich der im Vorjahr noch vorhandene nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag in Höhe von 17.203 T€ aufgelöst. Der Konzern weist nunmehr erstmals seit der Restrukturierung ein positives Eigenkapital aus, welches sich zum 31.12.2015 auf 854 T€ beläuft. Eine bilanzielle Überschuldung ist somit nicht mehr gegeben. Seit der Restrukturierung lag eine tatsächliche Überschuldung der einzelnen Gesellschaften auch nicht vor. In 2009 wurden in den Einzelabschlüssen der WB Gewerbe und WB Wohnraum durch die Einbringung der Immobilienbestände zu Verkehrswerten erhebliche stille Reserven aufgedeckt und somit Eigenkapital generiert. Bei der Konzernkonsolidierung wird dieser Effekt vollständig eliminiert und das Anlage- und Umlaufvermögen zu den bisherigen fortgeführten Buchwerten bilanziert. Insgesamt ist die Fremdkapitalstruktur im Konzern von einer weiteren Entschuldung geprägt.

1.1.2 Jahresabschluss zum 31.12.2015

Die Gesellschaft weist zum 31.12.2015 einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.764 T€ (Vorjahr: 2.171 T€) aus. Das verbesserte negative Betriebsergebnis i.H.v. -7.845 T€ (Vorjahr: -8.791 T€) wird insbesondere von einem höheren Finanzergebnis i.H.v. 10.443 T€ (Vorjahr: 10.053 T€) überkompensiert. Das höhere Finanzergebnis resultiert dabei im Wesentlichen aus einer höheren Umlagenverrechnung mit den beiden Tochtergesellschaften WB Wohnraum und WB Gewerbe von insgesamt 11.614 T€ (Vorjahr: 10.977 T€) sowie einer höheren Ergebnisabführung der WB Services i.H.v. 812 T€ (Vorjahr: 581 T€).

Die Wohnbau Mainz GmbH stellt für die WB Wohnraum und die WB Gewerbe Personal- und Sachmittel zur Verfügung und gleicht den Aufwand durch Gewinnentnahmen aus.

Die Bilanzsumme i.H.v. 230.603 T€ (Vorjahr: 230.311 T€) ist im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert geblieben. Das Anlagevermögen i.H.v. 210.993 T€ (Vorjahr: 208.465 T€) bildet mit 209.917 T€ (Vorjahr: 207.351 T€) die Anteile an verbundenen Unternehmen (im Wesentlichen WB Wohnraum und WB Gewerbe) ab. Das Eigenkapital betrug zum 31.12.2015 171.876 T€ (Vor-

jahr: 169.112 T€). Die Erhöhung um 2.764 T€ resultiert aus dem Jahresüberschuss 2015.

1.2. Tochtergesellschaften

1.2.1 Jahresabschluss WB Wohnraum Mainz GmbH & Co. KG zum 31.12.2015

Nach Berücksichtigung der unterjährigen Gewinnentnahmen bei der WB Wohnraum beträgt das Jahresergebnis nach Verwendungsrechnung 7.597 T€ (Vorjahr: 6.728 T€). Die Erhöhung des bereinigten Jahresergebnisses um 869 T€ gegenüber dem Vorjahr resultiert dabei insbesondere aus gestiegenen Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung und Betreuungstätigkeit. Weiterhin hat sich das negative Zinsergebnis i.H.v. -16.241 T€ (Vorjahr: -16.726 T€) verbessert, was auf die Rückführung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern um 8.143 T€ auf 502.408 T€ und das günstige Zinsniveau zurückzuführen ist.

1.2.2 Jahresabschluss WB Gewerbeimmobilien Mainz GmbH & Co. KG zum 31.12.2015

Die WB Gewerbe hat im Geschäftsjahr 2015 ein um die unterjährigen Gewinnentnahmen der WBM bereinigtes Jahresergebnis i.H.v. 4.888 T€ (Vorjahr: 3.530 T€) erzielt. In 2015 konnten insgesamt Objekte mit einem Buchgewinn i.H.v. 4.780 T€ veräußert werden; dieses Ergebnis resultiert zum größten Teil aus dem Verkauf des Geschäftshauses Göttelmannstraße 13/ Alexander-Diehl-Straße 8-14. Das deutlich verbesserte Zinsergebnis i.H.v. -437 T€ (Vorjahr: -1.309 T€) resultiert daraus, dass Erlöse aus dem Abverkauf der Gewerbeobjekte für die Tilgung von Verbindlichkeiten gegenüber der WB Wohnraum/ WBM verwendet werden. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und der Gesellschafterin haben sich in 2015 auf 14.992 T€ (Vorjahr: 27.876 T€) reduziert. Das Veräußerungsportfolio der Gesellschaft setzt sich zum 31.12.2015 im Wesentlichen aus noch 58 Gewerbe- und 49 Wohneinheiten zusammen.

1.2.3 Jahresabschluss WB Services GmbH zum 31.12.2015

Die WB Services hat das Geschäftsjahr 2015 mit einem Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung an die WBM i.H.v. 812 T€ (Vorjahr: 581 T€) abgeschlossen. Die Gesellschaft erbringt Instandhaltungs-, Reparatur-, Wartungs- und Hausmeisterleistungen für die Wohnbau-Gruppe. Der Anstieg des Jahresergebnisses ist auf die um 349 T€ gestiegenen Umsatzerlöse zurückzuführen, die mit der Abrechnung von höherwertigen Dienstleistungen für die Instandhaltung von Vermietungsobjekten der WB Wohnraum erreicht wurden. Daneben resultieren sie auch aus den Hausmeisterleistungen für Flüchtlingsunterkünfte der Stadt Mainz.

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 2015 (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, Martin Kinzelbach, Johannes Kломann, Thorsten Lange, Antje Küssner, Waltraud Hingst.

3. Alternative

keine

4. Finanzielle Auswirkungen:

() ja, Stellungnahme Amt 20 (Anlage 1)

(X) nein

Anmerkung:

Die Prüfungsberichte über die vorgenannten Jahresabschlüsse 2015 liegen in den Fraktionsgeschäftsstellen zur Einsichtnahme aus.

Anlagen:

- Bilanz zum 31.12.2015 der Wohnbau Mainz GmbH
- Gewinn- und Verlustrechnung 2015 der Wohnbau Mainz GmbH
- Konzernbilanz zum 31.12.2015 der Wohnbau Mainz GmbH
- Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 2015 der Wohnbau Mainz GmbH