

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1205/2020
Amt/Aktenzeichen 20/	Datum 17.07.2020	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 08.09.2020			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen	Vorberatung	15.09.2020	Ö
Stadtrat	Entscheidung	23.09.2020	Ö

Betreff: Wirtschaftliche Beteiligungen; Wohnbau Mainz GmbH hier: Jahresabschluss zum 31.12.2019
Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen Mainz, den 31. August 2020 Stadtverwaltung gez. Dr. Eckart Lensch Beigeordneter
Mainz, den September 2020 Stadtverwaltung Michael Ebling Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Nach Kenntnisnahme des Prüfungsberichtes der BRV AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2019 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 31.12.2019 mit einer Bilanzsumme i.H.v. 790.122.134,57 EUR und einem Jahresüberschuss i.H.v. 76.486.606,32 EUR;
2. die Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2019;
3. die Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019;
4. den Ergebnisverwendungsvorschlag der Geschäftsführung, den Jahresüberschuss i.H.v. 76.486.606,32 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

1. Sachverhalt

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BRV AG hat den Jahresabschluss der Wohnbau Mainz GmbH (nachfolgend: WBM) für das Geschäftsjahr 2019 geprüft und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Die ehemaligen Tochtergesellschaften WB Wohnraum Mainz GmbH & Co. KG (nachfolgend: WB Wohnraum) und WB Gewerbeimmobilien Mainz GmbH & Co. KG (nachfolgend: WB Gewerbe) sind zum 01.01.2019 aufgelöst und durch Anwachsungen wieder in die WBM überführt worden. Eine vergleichende Gegenüberstellung der Zahlen zum 31.12.2019 bzw. des Geschäftsjahres 2019 mit den Zahlen aus dem Jahresabschluss der WBM zum 31.12.2018 wäre daher in den nachfolgenden Ausführungen nicht zielführend. Im Interesse eines aussagefähigen Zeitvergleichs erfolgt stattdessen eine Gegenüberstellung der konsolidierten Jahresabschlüsse der WBM, WB Wohnraum und der WB Gewerbe zum 01.01.2019, in denen die Kapitalkonsolidierung, Schuldenkonsolidierung und Aufwands- und Ertragskonsolidierung vorgenommen wurden.

Ertragslage

Die WBM erzielte im Geschäftsjahr 2019 einen Jahresüberschuss i.H.v. 76.487 TEUR (2018 konsolidiert zum 01.01.2019: 10.169 TEUR). Dabei ist zu berücksichtigen, dass durch die Anwachsung der Tochtergesellschaften WB Wohnraum und WB Gewerbe ein Anwachsgewinn i.H.v. 68.807 TEUR entstanden ist, der sich aus den seit 2009 thesaurierten Gewinnen der WB Wohnraum 43.520 TEUR und der WB Gewerbe 17.000 TEUR sowie den bereinigten Jahresüberschüssen 2018 der WB Wohnraum (6.903 TEUR) sowie der WB Gewerbe (1.384 TEUR) zusammensetzt.

Das um den Anwachsgewinn bereinigte Jahresergebnis 2019 der WBM beläuft sich auf 7.680 TEUR und stellt das Ergebnis des operativen Geschäfts der WBM dar. Der Ergebnisrückgang gegenüber dem Vorjahr um 2.489 TEUR ist maßgeblich auf geringere Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken, vorwiegend die zum Verkauf bestimmten Gewerbeobjekte (255 TEUR /2018 konsolidiert zum 01.01.2019: 20.753 TEUR), zurückzuführen. Im Vorjahr resultierten aus dem Abverkauf von Gewerbeobjekten Buchgewinne i.H.v. 2.002 TEUR.

Die WBM hatte für das Geschäftsjahr 2019 in ihrer ursprünglichen Wirtschaftsplanung einen Jahresüberschuss i.H.v. 8.243 TEUR prognostiziert. Im Vergleich mit dem um den Anwachsgewinn bereinigten Jahresüberschuss 2019 i.H.v. 7.680 TEUR bedeutet dies eine geringfügige Verschlechterung um 563 TEUR. Die Unterschreitung des Planergebnisses resultiert insbesondere daraus, dass sich der im Geschäftsjahr 2019 eingeplante Buchgewinn aus dem Verkauf des Haus des Deutschen Weines i.H.v. 844 TEUR erst im 2. Quartal 2020 i.H.v. 2.603 TEUR realisiert hat. Ferner gab es im Geschäftsjahr 2019 ungeplante Rückstellungszuführungen für drohende Entschädigungs- bzw. Vergleichszahlungen für bereits veräußerte Gewerbeimmobilien i.H.v. 983 TEUR.

Vermögenslage

Zum 31.12.2019 belief sich die Bilanzsumme auf 790.122 TEUR und ist damit im Vergleich zum Vorjahr (konsolidierte Werte nach Anwachsung) nahezu unverändert geblieben. Auf der Aktivseite beläuft sich das Anlagevermögen auf 724.261 TEUR und ist gegenüber dem Stand nach der Anwachsung um 26.361 TEUR (+4%) gestiegen. Der Anstieg des Sachanlagevermögens um 27.593 TEUR resultiert wesentlich aus einer Erhöhung:

- 1) der Bauvorbereitungskosten (+12.060 TEUR), die insbesondere die Investitionsprojekte „Emausweg“, „Wohnen am Hartenbergpark“ und „Kommissbrotbäckerei“ betreffen;
- 2) der Anlagen im Bau (+10.420 TEUR), die im Wesentlichen die Neubauprojekte in der Wal-laustraße und in der Eduard-Frank-Straße betreffen;
- 3) der bebauten Wohnbaugrundstücke (+9.685 TEUR) sowie
- 4) durch Umbuchungen von bebauten und unbebauten Grundstücken aus dem Umlaufvermögen der WB Gewerbe (+8.413 TEUR)

und entspricht der im Aufsichtsrat festgelegten Investitionsstrategie. Demgegenüber stehen die Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen (-12.320 TEUR).

Das Umlaufvermögen ist im Vergleich zum Vorjahr (konsolidierte Werte nach Anwachsung) um 26.220 TEUR (-29%) auf 65.836 TEUR gesunken. Ursächlich ist insbesondere ein Rückgang der flüssigen Mittel um 18.980 TEUR infolge der getätigten Investitionen und der Rückführung von Verbindlichkeiten, sowie die Umbuchungen von Grundtücken in das Anlagevermögen.

Auf der Passivseite hat sich das Eigenkapital um 7.570 TEUR (+3%) auf 258.371 TEUR erhöht. Die Erhöhung resultiert aus dem erzielten bereinigten Jahresüberschuss 2019 i.H.v. 7.680 TEUR korrigiert um die Ausgleichszahlung der WBM an die WB Wohnraum Mainz Beteiligungs GmbH i.H.v. 100 TEUR sowie die WB Gewerbeimmobilien Mainz Beteiligungs GmbH i.H.v. 10 TEUR für die im Zuge der Anwachsungen der WBM übertragenen Kommanditbeteiligten an der WB Wohnraum bzw. der WB Gewerbe. Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31.12.2019 32,7% (1.1.2019: 31,7%). Die Fremdkapitalstruktur ist von einer weiteren Entschuldung gekennzeichnet. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern wurden trotz der hohen Investitionstätigkeit zum 31.12.2019 um 5.742 TEUR auf 493.095 TEUR reduziert. Die Tilgung dieser Verbindlichkeiten erfolgte insbesondere aus liquiden Mitteln der WB Gewerbe. Das langfristig gebundene Vermögen ist insgesamt langfristig finanziert.

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 2019 (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: Claudia Siebner, Gerd Schreiner, Martin Kinzelbach, Johannes Klomann, Daniel Köbler, Frau Marita Boos-Waidosch, Martin Malcherek, Dagmar Wolf-Rammensee.

3. Alternative

keine

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

nicht einschlägig

Finanzielle Auswirkungen

ja, Stellungnahme Amt 20
 nein

Anmerkungen

Der Prüfungsbericht über den Jahresabschluss 2019 der WBM liegt in den Fraktionsgeschäftsstellen zur Einsichtnahme aus.

Anlagen:

- Bilanz zum 31.12.2019 der WBM
- Gewinn- und Verlustrechnung 2019 der WBM