

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1107/2022
Amt/Aktenzeichen 20/	Datum 25.08.2022	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 06.09.2022			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen	Vorberatung	13.09.2022	Ö
Stadtrat	Entscheidung	21.09.2022	Ö

Betreff: Wirtschaftliche Beteiligungen; Mainzer Aufbaugesellschaft mbH (MAG) hier: Jahresabschluss zum 31.12.2021
Mainz, August 2022 Stadtverwaltung gez. Michael Ebling Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Nach Kenntnisnahme des Prüfungsberichtes der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft CONCEPT Renkes & Partner mbB über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021 empfiehlt der Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen und beschließt der Stadtrat:

1. die Feststellung des Jahresabschlusses der Mainzer Aufbaugesellschaft mbH zum 31.12.2021 mit einer Bilanzsumme i.H.v. 126.228.007,79 € und einem Jahresüberschuss i.H.v. 1.066.197,53 € sowie die Feststellung des Lageberichtes der MAG für das Geschäftsjahr 2021,
2. den Ergebnisverwendungsvorschlag der Geschäftsführung, das Jahresergebnis i.H.v. 1.066.197,53 € auf neue Rechnung vorzutragen,
3. die Entlastung der Geschäftsführer Martin Dörnemann und Nils Teske für das Geschäftsjahr 2021,
4. die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021.

1. Sachverhalt

Die Mainzer Aufbaugesellschaft mbH (MAG) ist eine Projektentwicklungsgesellschaft, die sowohl Wohnimmobilien, als auch Gewerbeimmobilien entwickelt. Weitere Geschäftstätigkeiten sind die Vermietung von Bestandsimmobilien und die Erbringung von Dienstleistungen kaufmännischer und technischer Art für konzerninterne Gesellschaften und Partnerunternehmen. Für das Projektgeschäft fungiert die MAG als Holding. Die Immobilienprojekte werden in separaten Projektgesellschaften realisiert.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht der MAG für das Geschäftsjahr 2021 wurden von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft CONCEPT Renkes & Partner mbB geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Geschäftsverlauf und die Ergebnisentwicklung im Geschäftsjahr 2021 war stark geprägt durch zwei gegenläufige Positionen. Zum einen ist das Ergebnis 2021 durch die Sanierung eines Bestandsobjektes in Höhe von 4.720 T€ belastet, zum anderen konnten in der Tochtergesellschaft MAG Projektentwicklung Projekte realisiert werden, die zu einem Gewinn in Höhe von 5.661 T€ geführt haben, der an die Holding abgeführt wurde.

Die Umsatzerlöse haben sich insgesamt positiv entwickelt, so dass insgesamt ein Jahresüberschuss von 1.066 T€ erwirtschaftet werden konnte.

Das Eigenkapital erhöhte sich somit auf 35.651 T€ (i.Vj. 34.585 T€), die Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2021 hingegen verringerte sich um 2,9 % auf 28,2 % (i.Vj. 31,1 %) aufgrund der Erhöhung der Bilanzsumme 2021 um 15.030 T€ auf 126.228 T€ (i.Vj. 111.198 T€).

Die Vermögens- und Finanzlage war im Geschäftsjahr 2021 durch folgende Vorgänge gekennzeichnet:

1. Erhöhung der Sachanlagen im Anlagevermögen in Höhe von 3.374 T€ auf 19.542 T€ (i.Vj. 16.168 T€) im Wesentlichen aufgrund der Sanierung eines Bestandsobjektes.
2. Anstieg der Forderungen gegen verbundene Unternehmen um 12.710 T€ auf 48.408 T€ (i.Vj. 35.698 T€).
3. Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 14.633 T€ auf 83.115 T€. Der Anteil an Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten an der Bilanzsumme beträgt 65,8 % (i.Vj. 61,6 %).

Im Geschäftsjahr 2021 waren folgende Vorgänge für die Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung:

1. Leichter Anstieg der Umsatzerlöse um 695 T€ auf 5.665 T€ (i.Vj. 4.970 T€). Die wesentlichen Bestandteile der Umsatzerlöse sind Vermietung und Verpachtung, Baubetreuung und Projektsteuerung sowie kaufmännische Geschäftsbesorgung.
2. Anstieg der Aufwendungen für bezogene Leistungen um 4.695 T€ auf 5.829 T€ (i.Vj. 1.133 T€) im Wesentlichen aufgrund von Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.
3. Erhöhung der Erträge aus Gewinnabführung um 5.532 T€ auf 6.172 T€ (i.Vj. 640 T€).
4. Verringerung des Beteiligungsergebnisses um 1.018 T€ auf 1.597 T€ (i.Vj. 2.615 T€).
5. Vergütung des Genussrechtskapitals i.H.v. 508 T€ (i.Vj. 285 T€).

Chance:

Die branchenspezifischen Rahmenbedingungen auf dem deutschen Immobilienmarkt sind günstig und die Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien ist weiterhin hoch. Die Wettbewerbssituation ist auch hier weiterhin sehr angespannt. Dies zeigt sich insbesondere bei der Grundstücksakquisition. Die Geschäftsführung erwartet auch weiterhin eine positive Entwicklung, da

die aktuell laufenden Projekte ausreichendes Potenzial sowohl für Beschäftigung, als auch positive Ergebnisse bieten.

Risiko:

Neben dem begrenzten Angebot an geeigneten zu erwerbenden Grundstücken ergeben sich wesentliche Risiken aus der reduzierten Verfügbarkeit von Baustoffen, aus den damit verbundenen Preissteigerungen, die die Kalkulationen von Projekten erschweren und damit auch die einhergehende Störung der zeitlichen Abläufe sowie durch die hohe Auftragslage im gesamten Baugewerbe.

2. Lösung:

Dem Beschlussvorschlag wird gefolgt.

Bei der Abstimmung zu Nr. 4 der Beschlussvorschläge und der Entlastung des Aufsichtsrats sind solche Ratsmitglieder von der Beratung und der Beschlussfassung ausgeschlossen, welche die Stadt Mainz im Geschäftsjahr 2021 im Aufsichtsrat der Gesellschaft vertreten haben. Die Entscheidung über die Entlastung bringt dem jeweils betroffenen Ratsmitglied selbst einen unmittelbaren Vor- oder Nachteil i.S.d. § 22 Abs. 1 Nr. 1 GemO.

Namentlich betrifft dies die Stadtratsmitglieder Herrn Ansgar Helm-Becker, Herrn Martin Kinzelbach und Herrn Hannsgeorg Schöning.

3. Alternative

Keine.

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Nicht anwendbar.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Stadt Mainz erhält für die Gewährung eines Genussrechtskapitals (Nennbetrag 6.559 T€) eine jährliche Vergütung von 7,74 % des Nennbetrags, max. 508 T€. Bei einem Jahresüberschuss von weniger als 508 T€ fällt die Vergütung in Höhe des verbleibenden Ergebnisses aus. Für das Jahr 2021 erhält die Stadt Mainz eine Vergütung für das Genussrecht i.H.v. 508 T€ (vor Steuerabzug).

Anmerkung:

Der Jahresabschlussbericht zum 31.12.2021 der MAG liegt in den Fraktionsgeschäftsstellen zur Einsichtnahme aus.

Anlagen:

Bilanz zum 31.12.2021 der MAG

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021 der MAG

