

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0886/2022
Amt/Aktenzeichen 20/	Datum 22.06.2022	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; Wohnbau Mainz GmbH  
hier: Jahresabschluss zum 31.12.2021

Mainz, den August 2022  
Stadtverwaltung

gez.

Michael Ebling  
Oberbürgermeister

Mainz, den August 2022  
Stadtverwaltung

gez.

Dr. Eckart Lensch  
Beigeordneter

## Beschlussvorschlag:

Nach Kenntnisnahme des Prüfberichtes der WpG WBS Schwed Labudda PartGmbH, Wiesbaden über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021 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 31.12.2021 mit einer Bilanzsumme i.H.v. 837.467.186,51 EUR und einem Jahresüberschuss i.H.v. 17.423.389,80 EUR;
2. die Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2021;
3. die Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021;
4. aus dem Bilanzgewinn i.H.v. 17.673.389,80 EUR eine Bruttoausschüttung an die Stadt Mainz i.H.v. 707.000 EUR, die Zentrale Beteiligungsgesellschaft der Stadt Mainz mbH i.H.v. 5.579.000 EUR sowie die RIO Energieeffizienz GmbH & Co. KG i.H.v. 714.000 EUR vorzunehmen und den Restbetrag i.H.v. 10.673.389,80 EUR in die Gewinnrücklagen (§ 272 Abs. 3 HGB) einzustellen.

## 1. Sachverhalt

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft WBS Schwed Labudda PartGmbH, Wiesbaden hat den Jahresabschluss der Wohnbau Mainz GmbH (nachfolgend: WBM) zum 31.12.2021 geprüft und einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

### Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2021 hat die WBM einen **Jahresüberschuss** i.H.v. 17.423 TEUR erzielt, der deutlich über dem Vorjahresergebnis (12.600 TEUR) und geringfügig über der Prognose der ursprünglichen Wirtschaftsplanung (16.865 TEUR) liegt. Das **Betriebsergebnis** i.H.v. 29.814 TEUR (VJ.: 25.784 TEUR) hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 4.030 TEUR erhöht. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus Gewinnen von Grundstücksverkäufen aus dem Anlage- und Umlaufvermögen. Aus Verkäufen von im Anlagevermögen ausgewiesenen Grundstücken wurde ein Gewinn i.H.v. 4.102 TEUR (VJ.: 2.613 TEUR) erzielt, der insbesondere einen mit der Stadt Mainz abgeschlossenen Tauschvertrag betrifft. Als Gegenleistung für die Übernahme verschiedener Wohnobjekte hat die WBM das Objekt Liebfrauenplatz 5 zum Gutachterwert i.H.v. 5.500 TEUR an die Stadt Mainz übertragen, dem ein Restbuchwert in Höhe von 1.696 TEUR gegenüberstand. Die Gewinne von Grundstücksverkäufen aus dem Umlaufvermögen i.H.v. 739 TEUR (VJ.: 0 TEUR) betreffen Teilveräußerungen aus dem im Geschäftsjahr 2020 zurückerworbenen Zimolit-Bestand. Darüber hinaus haben sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 3.096 TEUR auf 3.305 TEUR reduziert, was wesentlich darauf zurückzuführen ist, dass im Vorjahr Aufwendungen aus dem Abgang der Gebäude in der Sömmeringstraße (Abriss für Neubauprojekt Karoline-Stern-Platz) i.H.v. 2.160 TEUR enthalten waren und weiterhin die Ausbuchungen/Wertberichtigungen von Forderungen im Vergleich zum Vorjahr um 424 TEUR auf 319 TEUR zurückgegangen sind. Ergebnismindernd wirken sich dagegen höhere Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen i.H.v. 39.015 TEUR (VJ.: 37.456 TEUR) sowie Abschreibungen i.H.v. 13.506 TEUR (VJ.: 13.053 TEUR) aus. Das **Beteiligungsergebnis** i.H.v. 403 TEUR (VJ.: 272 TEUR) beinhaltet das von der WB Services GmbH abgeführte Jahresergebnis 2021. Beim deutlich verbesserten **Zinsergebnis** i.H.v. -9.998 TEUR (VJ.: -11.209 TEUR) konnten durch marktbedingt günstigere Darlehensrefinanzierungen die Zinsaufwendungen um 1.213 TEUR auf 9.528 TEUR reduziert werden.

### Vermögenslage

Die **Bilanzsumme** zum 31.12.2021 ist gegenüber dem Vorjahr um 42.098 TEUR auf 837.467 TEUR gestiegen. Auf der Aktivseite beläuft sich das **Anlagevermögen** auf 773.945 TEUR (VJ.: 733.895 TEUR). Der Anstieg des Sachanlagevermögens um 41.004 TEUR auf 771.420 TEUR betraf insbesondere die um 22.151 TEUR gestiegenen Anlagen im Bau (50.531 TEUR). Die wesentlichen Zugänge bei den Anlagen im Bau betrafen die Bauten im Emausweg (11.560 TEUR) und in der Jakob-Steffan-Straße (10.517 TEUR). Darüber hinaus sind die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten investitionsbedingt um 17.294 TEUR auf 678.020 TEUR angestiegen. Auf der Passivseite hat sich das **Eigenkapital** zum 31.12.2021 um 12.166 TEUR auf 281.395 TEUR (VJ.: 269.228 TEUR) erhöht. Die Erhöhung resultiert aus dem erzielten Jahresüberschuss 2021 i.H.v. 17.423 TEUR korrigiert um die im Geschäftsjahr 2021 geleistete Ausschüttungen i.H.v. 5.257 TEUR. Die Eigenkapitalquote beträgt 33,6% (VJ.: 33,8%). Die höheren **Verbindlichkeiten** i.H.v. 545.257 TEUR (VJ.: 516.569 TEUR) resultieren insbesondere aus einem investitionsbedingten Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 27.267 TEUR auf 508.658 TEUR.

### Lagebericht

Aufgrund der anhaltenden 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. Weiterhin wird auf einen zunehmenden Fachkräftemangel in den technischen Berufen (Ingenieure, Architekten) hingewiesen. Auf Grundlage der mehrjährigen Wirtschaftsplanung rechnet die Geschäftsführung 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 2021 (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 WBS Schwed Labudda PartGmbH, Wiesbaden über die Jahresabschlussprüfung der WBM zum 31.12.2021 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. 707.000 EUR (=7.000.000 EUR \* 10,1%). Der Zahlungsmittelzugang bei der Stadt Mainz zum 30.09.2022 beläuft sich nach Abzug der Kapitalertragssteuer (106.050 EUR) und des Solidaritätszuschlags (5.832,75 EUR) auf netto 595.117,25 EUR.

### Anlagen

WBM, Bilanz zum 31.12.2021

WBM, GuV für das Geschäftsjahr 2021

