

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0900/2023
Amt/Aktenzeichen 20/	Datum 11.07.2023	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 19.09.2023

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen	Vorberatung	26.09.2023	Ö
Stadtrat	Entscheidung	11.10.2023	Ö

Betreff:

Wirtschaftliche Beteiligungen; Wohnbau Mainz GmbH
Jahresabschluss zum 31.12.2022

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, den August 2023
Stadtverwaltung

Mainz, den September 2023
Stadtverwaltung

Günter Beck
Bürgermeister

Dr. Eckart Lensch
Beigeordneter

Mainz, den September 2023
Stadtverwaltung

Nino Haase
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Nach Kenntnisnahme des Prüfberichtes der WpG WBS Schwed Labudda PartGmbH, Wiesbaden über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 der Wohnbau Mainz GmbH empfiehlt der Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen und beschließt der Stadtrat:

1. die Feststellung des Jahresabschlusses mit einer Bilanzsumme i.H.v. 868.404.306,30 EUR und einem Jahresüberschuss i.H.v. 16.169.149,80 EUR;
2. die Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2022;
3. die Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022;
4. aus dem Bilanzgewinn i.H.v. 16.419.149,80 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. 9.419.149,80 EUR in die Gewinnrücklagen (§ 272 Abs. 3 HGB) einzustellen;

5. die PWC PricewaterhouseCoopers GmbH, WpG, Frankfurt am Main, als Abschlussprüfer des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2023 der Wohnbau Mainz GmbH zu bestellen.

Sachverhalt

1. Sachverhalt

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft WBS Schwed Labudda PartGmbH, Wiesbaden hat den Jahresabschluss der Wohnbau Mainz GmbH (nachfolgend: WBM) zum 31.12.2022 geprüft und einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2022 hat die WBM einen **Jahresüberschuss** i.H.v. 16.169 TEUR (VJ.: 17.423 TEUR) erzielt, der über der Prognose der ursprünglichen Wirtschaftsplanung (14.620 TEUR) liegt. Trotz deutlich erhöhter Umsatzerlöse i.H.v. 93.602 TEUR (VJ.: 85.046 TEUR), die aus gestiegenen Mieterlösen und höheren abgerechneten Betriebskosten resultieren, ist das **Betriebsergebnis (EBIT)** i.H.v. 28.315 TEUR (VJ.: 29.814 TEUR) gegenüber dem Vorjahr geringfügig gesunken. Ergebnisreduzierend haben sich neben einem deutlichen Anstieg der Aufwendungen für bezogenen Lieferungen und Leistungen (44.403 TEUR /VJ.: 39.015 TEUR) im Wesentlichen die niedrigeren sonstigen betrieblichen Erträge (4.535 TEUR /VJ.: 8.635 TEUR) ausgewirkt, die maßgeblich auf einen im Vorjahr erzielten Gewinn i.H.v. 4.102 TEUR aus einem Tauschvertrag mit der Stadt Mainz zurückzuführen sind. Das **Beteiligungsergebnis** i.H.v. 494 TEUR (VJ.: 403 TEUR) beinhaltet das von der WB Services GmbH abgeführte Jahresergebnis 2022. Obwohl die Verbindlichkeiten um 18.314 TEUR auf 563.571 TEUR angestiegen sind, ist das **Zinsergebnis** i.H.v. -9.880 TEUR (VJ.: -9.998 TEUR) nahezu konstant geblieben. Dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass Bankkredite in den Vorjahren und teilweise noch im Geschäftsjahr 2022 zu einem niedrigeren Zinssatz abgeschlossen werden konnten und zeitgleich höher verzinsten Kredite ausgelaufen sind.

Vermögenslage

Die **Bilanzsumme** zum 31.12.2022 ist gegenüber dem Vorjahr um 30.937 TEUR auf 868.404 TEUR gestiegen. Auf der Aktivseite beläuft sich das **Anlagevermögen** auf 792.854 TEUR (VJ.: 773.945 TEUR). Der Anstieg des Sachanlagevermögens um 19.961 TEUR auf 791.381 TEUR resultiert im Wesentlichen aus investitionsbedingten Zugängen bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten i.H.v. 11.285 TEUR sowie bei den Anlagen im Bau i.H.v. 18.156 TEUR für die beiden Bauprojekte „Karoline-Stern-Platz“ sowie „Wohnen am Hartenbergpark“. Das deutlich gestiegene **Umlaufvermögen** i.H.v. 75.528 TEUR (VJ.: 63.496 TEUR) resultiert insbesondere aus einem starken Anstieg der flüssigen Mittel um 11.420 TEUR auf 37.818 TEUR und ist im Wesentlichen auf die im Geschäftsjahr neu abgeschlossenen Kreditverträge zurückzuführen. Auf der Passivseite hat sich das **Eigenkapital** zum 31.12.2022 um 9.169 TEUR auf 290.564 TEUR (VJ.: 281.395 TEUR) erhöht. Der Anstieg resultiert aus dem erzielten Jahresüberschuss 2022 i.H.v. 16.169 TEUR korrigiert um die im Geschäftsjahr 2022 geleistete Gewinnausschüttungen i.H.v. 7.000 TEUR. Die Eigenkapitalquote beträgt 33,6% (VJ.: 33,6%). Der neu gebildete **Sonderposten** für Zuschüsse und Zulagen i.H.v. 2.093 TEUR beinhaltet erhaltene Tilgungszuschüsse im Zusammenhang mit energetischen Bauvorhaben. Diese werden ab dem Geschäftsjahr 2022 aus Transparenzgründen gesondert ausgewiesen. Die höheren **Verbindlichkeiten** i.H.v. 563.571 TEUR (VJ.: 545.257 TEUR) resultieren insbesondere aus einem investitionsbedingten Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 18.776 TEUR auf 527.434 TEUR.

Finanzlage

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit i.H.v. -31.459 TEUR (VJ.: -48.503 TEUR) konnte durch die Mittelzuflüsse aus der operativen Tätigkeit i.H.v. 39.245 TEUR (VJ.: 38.808 TEUR) und aus der Finanzierungstätigkeit i.H.v. 3.634 TEUR (VJ.: 11.566 TEUR) gedeckt werden. Der Finanzmittelbestand hat sich demnach um 11.420 TEUR auf 37.818 TEUR erhöht.

Lagebericht

Als wesentliche Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf werden insbesondere die stark gestiegenen Baupreise, höhere Zinsen für Baudarlehen, Materialengpässe sowie den Fachkräfte-

mangel aufgeführt. Wegen Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen bestehen ebenso Risiken hinsichtlich der geplanten Einnahmen. Weiterhin wird auf Risiken künftiger Mietausfälle durch stark gestiegene Energiekosten hingewiesen. Chancen werden insbesondere in der hohen Nachfrage auf dem Mainzer Wohnungsmarkt gesehen. Auf Basis der Mittelfristplanung bis 2027 werden in den nächsten Geschäftsjahren stabile Jahresüberschüsse mit einer positiven Geschäftsentwicklung erwartet.

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 2022 (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 31.12.2022 liegt den Stadtratsfraktionen zur Einsichtnahme vor.

Finanzielle Auswirkungen

Der Haushalt der Stadt Mainz vereinnahmt 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 31.12.2022

WBM, GuV für das Geschäftsjahr 2022

Finanzierung