

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1228/2023
Amt/Aktenzeichen 20/	Datum 15.08.2023	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; Mainzer Aufbaugesellschaft mbH (MAG) hier: Jahresabschluß zum 31.12.2022
Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen
Mainz, 23. August 2023 Stadtverwaltung gez. Günter Beck Bürgermeister
Mainz, September 2023 Stadtverwaltung Nino Haase Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Nach Kenntnisnahme des Prüfungsberichtes der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft WBS Schwed Labudda PartGmbH WPG über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 empfiehlt der Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen und beschließt der Stadtrat:

1. die Feststellung des Jahresabschlusses der Mainzer Aufbaugesellschaft mbH zum 31.12.2022 mit einer Bilanzsumme i.H.v. 135.076.679,78 € und einem Jahresüberschuss i.H.v. 15.213.597,02 € sowie die Feststellung des Lageberichtes der MAG für das Geschäftsjahr 2022,
2. den Ergebnisverwendungsvorschlag der Geschäftsführung, das Jahresergebnis i.H.v. 15.213.597,02 € auf neue Rechnung vorzutragen,
3. die Entlastung der Geschäftsführer Martin Dörnemann, Ralf Sadowski und Nils Teske für das Geschäftsjahr 2022,
4. die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022.

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 2022 wurden von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft WBS Schwed Labudda PartGmbH WPG geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Geschäftsverlauf und die Ergebnisentwicklung im Geschäftsjahr 2022 war durch positive Projektabschlüsse bei Tochter- und Beteiligungsunternehmen sowie gestiegene Pachteinahmen aus einer Bestandsimmobilie geprägt. Die Umsatzerlöse als auch Projektveräußerungen aus den Beteiligungsgesellschaften haben sich insgesamt sehr gut entwickelt, so dass insgesamt ein Jahresüberschuss von 15.213 T€ erwirtschaftet werden konnte. Das Eigenkapital erhöhte sich auf 50.865 T€ (i.Vj. 35.651 T€), die Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2022 erhöhte sich um 9,5% auf 37,7% (i.Vj. 28,2%) aufgrund der Erhöhung der Bilanzsumme 2022 um 8.848 T€ auf 135.076 T€ (i.Vj. 126.228 T€).

Die Vermögens- und Finanzlage war im Geschäftsjahr 2022 durch folgende Vorgänge gekennzeichnet:

1. Rückgang der Anteile an verbundenen Unternehmen im Anlagevermögen in Höhe von 1.033 T€ auf 243 T€ (i.Vj. 1.276 T€) aufgrund der Kapitalherabsetzung bei einer Gesellschaft.
2. Erhöhung der Vorräte um 2.385 T€ auf 2.577 T€ (i.Vj. 192 T€) aufgrund des Erwerbs eines Grundstücks am Mainzer Zollhafen.
3. Anstieg der Forderungen gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis um 7.071 T€ auf 10.623 T€ (i.Vj. 3.552 T€).
4. Anstieg der liquiden Mittel (Kassenbestand, Guthaben) um 7.232 T€ auf 12.426 T€ (i.Vj. 5.194 T€) aufgrund von erfolgreichen Projektabschlüssen und Pachteinahmen.
5. Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 7.119 T€ auf 75.996 T€. Der Anteil an Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten an der Bilanzsumme beträgt 56,3 % (i.Vj. 65,8 %).
6. Erhöhung der Rückstellungen um 1.028 auf 2.312 T€ (i.Vj. 1.284 T€) im Wesentlichen bezogen auf anstehende Körperschafts- und Gewerbesteuer für das Geschäftsjahr sowie das Vorjahr (534 T€), des Weiteren Tantiemenansprüche der Geschäftsführung i.H.v. 599 T€ (i.Vj. 80 T€).

Im Geschäftsjahr 2022 waren folgende Vorgänge für die Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung:

1. Anstieg der Umsatzerlöse um 1.417 T€ auf 7.082 T€ (i.Vj. 5.665 T€). Die wesentlichen Bestandteile der Umsatzerlöse sind Vermietung und Verpachtung, Baubetreuung und Projektsteuerung sowie kaufmännische Geschäftsbesorgung.
2. Verringerung der Aufwendungen für bezogene Leistungen um 1.904 T€ auf 3.925 T€ (i.Vj. 5.829 T€) im Wesentlichen aufgrund von geringeren Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.
3. Erhöhung der Personalaufwendungen um 1.037 T€ auf 5.404 T€ (i.Vj. 4.367 T€) u.a. durch Einstellung eines 3. Geschäftsführers und weiteren Gehaltsanpassungen
4. Verringerung der Erträge aus Gewinnabführung um 1.687 T€ auf 4.485 T€ (i.Vj. 6.172 T€).
5. Erhöhung des Beteiligungsergebnisses um 14.852 T€ auf 16.449 T€ (i.Vj. 1.597 T€).
6. Vergütung des Genussrechtskapitals i.H.v. 508 T€ (i.Vj. 508 T€).

Chance:

Die hohe Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien ist weiterhin gegeben. 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 und Leerstände von Bestandsimmobilien im Bereich der Vermietung und Verpachtung nicht zu erwarten sind.

Risiko:

Neben dem begrenzten Angebot an geeigneten zu erwerbenden Grundstücken ergeben sich wesentliche Risiken weiterhin aus gestörten Lieferketten und Materialengpässen, was die Verfügbarkeit von Baustoffen und deren Kalkulation im Hinblick auf die Projekte betrifft. Mit Blick auf die Absatzmöglichkeiten wird es durch die gestiegenen Bauzinsen und Baupreise wesentlich schwieriger nachfragegerechte Abverkaufspreise zu erzielen. Des Weiteren ist die Verfügbarkeit von qualifiziertem Fachpersonal auf dem Arbeitsmarkt sehr eingeschränkt, und es dauert wesentlich länger dieses zu finden und einzustellen.

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 2022 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 2022 erhält die Stadt Mainz eine Vergütung für das Genussrecht i.H.v. 508 T€ (vor Steuerabzug).

Anmerkung:

Die Prüfberichte über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 wurden den Stadtratsfraktionen /fraktionslosen Stadtratsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Anlagen:

Bilanz zum 31.12.2022 der MAG

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022 der MAG