

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1102/2024
Amt/Aktenzeichen 20/	Datum 15.08.2024	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 17.09.2024

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen	Vorberatung	01.10.2024	Ö
Stadtrat	Entscheidung	09.10.2024	Ö

Betreff:
Wirtschaftliche Beteiligungen; Wohnbau Mainz GmbH
hier: Jahresabschluss zum 31.12.2023

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, den 28. August 2024
Stadtverwaltung

gez.

Günter Beck
Bürgermeister

Mainz, den 2. September 2024
Stadtverwaltung

gez.

Dr. Eckart Lensch
Beigeordneter

Mainz, den September 2024
Stadtverwaltung

Nino Haase
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Nach Kenntnisnahme des Prüfberichtes der PricewaterhouseCoopers GmbH über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 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. 877.202.892,01 EUR und einem Jahresüberschuss i.H.v. 12.668.073,47 EUR;
2. die Entlastung der Geschäftsführer Franz Ringhoffer, Thomas Will und Roman Becker für das Geschäftsjahr 2023;
3. die Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2023;
4. die Verwendung des Bilanzgewinns i.H.v. 12.918.073,47 EUR für eine Bruttoausschüttung i.H.v. 7.000.000 EUR (davon: 707.000 EUR an die Stadt Mainz, 5.579.000 EUR an die Zentrale Beteiligungsgesellschaft der Stadt Mainz mbH und 714.000 EUR an die RIO Energieeffizi-

enz GmbH & Co. KG) sowie die Einstellung des Restbetrages i.H.v. 5.918.073,47 EUR in die Gewinnrücklagen nach § 272 Abs. 3 HGB.

5. die PricewaterhouseCoopers GmbH, WpG, Frankfurt am Main, als Abschlussprüfer des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2024 zu bestellen.

Sachverhalt

1. Sachverhalt

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 der Wohnbau Mainz GmbH (nachfolgend: WBM) wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers GmbH geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2023 hat die WBM einen **Jahresüberschuss** i.H.v. 12.668 TEUR erzielt, der deutlich unter dem Vorjahresergebnis (16.169 TEUR) und der Prognose der ursprünglichen Wirtschaftsplanung (17.563 TEUR) liegt. Das im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesunkene **Betriebsergebnis (EBIT)** i.H.v. 24.312 TEUR (VJ.: 28.315 TEUR) ist im Wesentlichen auf einen niedrigeren Gewinn i.H.v. 272 TEUR (VJ.: 3.046 TEUR) aus Teilverkäufen der Zimolit-Bestände zurückzuführen. Ergebnismindernd haben sich ferner insbesondere die tarifbedingt höheren Personalaufwendungen i.H.v. 14.290 TEUR (VJ.: 13.024 TEUR) sowie die höheren Abschreibungen i.H.v. 14.617 TEUR (VJ.: 13.368 TEUR) ausgewirkt. Das **Beteiligungsergebnis** i.H.v. 272 TEUR (VJ.: 494 TEUR) beinhaltet das von der WB Services GmbH abgeführte Jahresergebnis 2023. Das **Zinsergebnis** i.H.v. -9.731 TEUR (VJ.: -9.880 TEUR) ist im Vorjahresvergleich nahezu konstant geblieben.

Vermögenslage

Die **Bilanzsumme** zum 31.12.2023 ist gegenüber dem Vorjahr um 8.799 TEUR auf 877.203 TEUR gestiegen. Auf der Aktivseite beläuft sich das **Anlagevermögen** auf 810.861 TEUR (VJ.: 792.854 TEUR). Der Anstieg des Sachanlagevermögens um 17.348 TEUR auf 808.730 TEUR resultiert im Wesentlichen aus einem Anstieg im Bereich der Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten um 39.948 TEUR und betreffen das Neubauprojekt „Karoline-Stern-Platz“ sowie verschiedene Modernisierungsprojekte. Das gesunkene **Umlaufvermögen** i.H.v. 66.296 TEUR (VJ.: 75.528 TEUR) resultiert insbesondere aus einem investitions- und tilgungsbedingten Rückgang der flüssigen Mittel um 13.947 TEUR auf 23.870 TEUR. Auf der Passivseite hat sich das **Eigenkapital** zum 31.12.2023 um 5.668 TEUR auf 296.232 TEUR (VJ.: 290.564 TEUR) erhöht. Der Anstieg resultiert aus dem erzielten Jahresüberschuss 2023 i.H.v. 12.668 TEUR korrigiert um die im Geschäftsjahr 2023 geleistete Gewinnausschüttungen i.H.v. 7.000 TEUR. Die Eigenkapitalquote ist mit 33,8% (VJ.: 33,6%) nahezu konstant geblieben. Der **Sonderposten** für Investitionszuschüsse i.H.v. 4.905 TEUR (VJ.: 2.093 TEUR) beinhaltet erhaltene Tilgungszuschüsse im Zusammenhang mit energetischen Bauvorhaben. Der Anstieg um 2.002 TEUR ist im Wesentlichen auf die im Jahr 2023 neu dazugekommenen Tilgungszuschüsse für die Darlehen Karoline-Stern-Platz, Goethestraße sowie Wallaustraße i.H.v. 2.852 TEUR zurückzuführen.

Finanzlage

Die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit i.H.v. -31.438 TEUR (VJ.: -31.459 TEUR) und aus der Finanzierungstätigkeit i.H.v. -26.363 TEUR (VJ.: 3.634 TEUR) konnten durch den Mittelzufluss aus der operativen Tätigkeit i.H.v. 43.853 TEUR (39.245 TEUR) nicht gedeckt werden. Der Finanzmittelbestand hat sich demnach um 13.947 TEUR auf 23.870 TEUR vermindert.

Lagebericht

Als wesentliche Risiken werden gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten, der Fachkräftemangel sowie Materialknappheiten genannt. Ferner wird bei den fernwärmeversorgten Gebäuden auf Risiken der Entwicklung des nach dem CO₂KostAufG durch den Vermieter zu tragenden CO₂-Kostenanteils hingewiesen. Chancen werden insbesondere in der unverändert hohen Nachfrage auf dem Mainzer Wohnungsmarkt gesehen. Auf Basis der mehrjährigen Unternehmensplanung wird in den nächsten Geschäftsjahren mit tendenziell sinkenden Jahresüberschüssen gerechnet.

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 2023 (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 PricewaterhouseCoopers GmbH über die Jahresabschlussprüfung der WBM zum 31.12.2023 wurde den Stadtratsfraktionen digital zur Verfügung gestellt.

Finanzielle Auswirkungen

Der Haushalt der Stadt Mainz vereinnahmt eine Bruttodividende i.H.v. 707.000 EUR (=7.000.000 EUR * 10,1%). Die Einzahlung bei der Stadt Mainz 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 31.12.2023

WBM, GuV für das Geschäftsjahr 2023

Finanzierung