

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0677/2012
Amt/Aktenzeichen Dezernat II/	Datum 23.04.2012	TOP

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Stadtrat	Kenntnisnahme	09.05.2012	Ö

Betreff:

Sachstandsbericht zu Antrag 1509/2009 Bündnis 90/Die Grünen und
Ergänzungsantrag 1509/2009/1 FDP im Stadtrat
hier: Aufarbeitung und Konsequenzen aus der Wohnbau Krise

Dem Oberbürgermeister vorzulegen

Stadtverwaltung
Mainz, den 2. Mai 2012

Günter Beck
Bürgermeister

Stadtverwaltung
Mainz, den Mai 2012

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der Sachstandsbericht wird zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt

Zu dem Antrag 1509/2009 von Bündnis 90/Die Grünen und dem Ergänzungsantrag 1509/2009/1 der FDP wurde bereits in der Sitzung des Stadtrates am 10.02.2010 ein Sachstandsbericht abgegeben.

Für die o. g. Anträge sollte ein Folgebericht vorgelegt werden. Weitgehend ergeben sich die für das Jahr 2010 erbetenen Informationen aus der Antwort zur Anfrage 2255/2010 der SPD. Dies vorausgeschickt ergibt sich nachstehender Sachstand zur Neuausrichtung des Unternehmens und zur Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen gegenüber Dritten.

1. Neuausrichtung des Unternehmens

Die Neuausrichtung des Wohnbau-Konzerns ist weitgehend abgeschlossen. Dabei wurden die vorgegebenen Restrukturierungsschritte umgesetzt und darauf aufbauende Maßnahmen im strategischen wie auch operativen Bereich auf den Weg gebracht:

- Festlegung einer neuen Unternehmensstrategie mit Fokussierung auf das Kerngeschäft der Wohnraumversorgung und Einstellen von Nebentätigkeiten wie Gastronomie und insbesondere Verkauf der Objekte aus gewerblichen Bauten und Bauträgergeschäften
- Anpassung der Gesellschafterstruktur
- Anpassung der Gesellschaftsstruktur durch Gründung von Tochtergesellschaften für Wohnimmobilien, Gewerbeimmobilien und Facilitymanagement mit Absicherung der steuerrechtlichen Bedingungen durch verbindliche Auskünfte der Finanzbehörden
- Neue Führung des Unternehmens in Geschäftsführung und Aufsichtsrat
- Verkauf der AKK-Wohnungsbestände mit Erlös von rund 140 Mio. EUR zur Schuldentilgung
- Stärkung des Eigenkapitals durch die Stadt Mainz und den Neugesellschafter RIO Energieeffizienz in Höhe von rund 90 Mio. EUR
- Aufdeckung stiller Reserven von rund 270 Mio. EUR
- Anpassung des Beleihungsvolumens an zukünftig erzielbaren Free Cash Flow und Rückführung der Verschuldung um mehr als 250 Mio. EUR
- Ablösung von Klein- und Kurzfristkrediten und Reduzierung der Kreditgeber auf rund ein Dutzend Kernbanken
- Anhebung der Mieten bei einfachen Wohnungen auf den Median und bei besseren Wohnungen auf die 2/3-Grenze des Mietspiegels der Stadt Mainz
- Personalabbau von rund einem Drittel der Mitarbeiter
- Auflösung der verlustreichen Weinhaus-Verwaltungsgesellschaft mbH
- Einführung einer langfristigen Liquiditäts- und Finanzplanung
- Verbesserung der Prozessabläufe in immobilienwirtschaftlichen Kernbereichen der Vermietung, des Neubaus, der Instandhaltung und Modernisierung sowie dem An- und Verkauf von Immobilien
- Ausbau der IT-Infrastruktur

- Einführung eines Unternehmensplanungstools und von Controlling- und Report-funktionen
- Einführung eines Risikomanagements und eines weitreichenden Compliance-Systems

Auf Konzernebene wurde 2010 ein Jahresüberschuss von 10,83 Mio. EUR erwirtschaftet. Der Konzernabschluss zum 31.12.2011 wurde noch nicht erstellt. Im Geschäftsjahr 2011 wird voraussichtlich ein Konzernjahresüberschuss von 5,8 Mio. EUR erzielt werden. Im Konzern ergab sich zum 31.12.2010 ein nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag in Höhe von 59,33 Mio. EUR. Der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag wird sich zum 31.12.2011 aufgrund des erzielten Konzernjahresüberschuss weiter verringern. Zum 31.12.2010 betrugen die Verbindlichkeiten im Konzern noch 599,6 Mio. EUR. Bis Ende 2011 konnten sie auf 539,59 Mio. EUR abgesenkt werden.

Das konzernweite Vermietungsgeschäft entwickelte sich positiv. Betrug die erwirtschafteten Mieteinnahmen im Jahr 2010 noch 52,54 Mio. EUR, werden im Geschäftsjahr 2011 Einnahmen in Höhe von 53,26 Mio. EUR erzielt werden. Der Personalaufwand konnte seit 2009 um ein Drittel auf nunmehr 9,6 Mio. EUR reduziert werden. Zum positiven Konzernergebnis tragen darüber hinaus auch die Buchgewinne aus dem Verkauf der Gewerbe- und Wohnobjekte bei. Inzwischen sind praktisch alle zum Verkauf bestimmten Wohnmietobjekte veräußert. Das Umlaufvermögen der WB Gewerbeimmobilien GmbH & Co. KG, dem für Verkäufe von Gewerbeeinheiten gegründeten Tochterunternehmen, beträgt aktuell noch 77,85 Mio. EUR. Aus der Veräußerung von Gewerbeimmobilien erzielte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2011 Umsatzerlöse in Höhe von 11,9 Mio. EUR. Im laufenden Geschäftsjahr soll der Abverkauf der Gewerbeimmobilien weiter vorangehen.

Bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Lage ist weiter darauf hinzuweisen, dass die Wohnbau Mainz GmbH über körperschaftsrechtliche Verlustvorträge von rund 183 Mio. EUR und vortragsfähige Gewerbeverluste von rund 51 Mio. EUR verfügt.

2. Schadensersatzansprüche gegenüber Dritten

Geschäftsführung und Aufsichtsrat der Wohnbau Mainz sind von der Gesellschafterversammlung des Unternehmens auf der Basis eines Stadtratsbeschlusses mit der Durchführung der Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen gegen die ehemaligen Geschäftsführer beauftragt und hierzu ermächtigt. Von den untersuchten Sachverhaltskomplexen werden nach Maßgabe des Gesellschafterauftrages nur diejenigen gerichtlich verfolgt, bei denen nach Einschätzung der externen Berater die prozessualen Erfolgsaussichten für die Durchsetzung von Schadenersatzansprüchen als „gut“ beurteilt werden. Der Anspruch auf Schadenersatz aus dem schuldhaften Verhalten der Geschäftsführer begründet sich aus § 43 Abs. 2 GmbHG.

Gegenüber dem ehemaligen Geschäftsführer sind im Haftungsverfahren Schadenersatzansprüche in Höhe von rund 10 Mio. € nebst Zinsen geltend gemacht worden. Die Sachverhalte sind dem Stadtrat im Einzelnen bekannt. Das Verfahren ist beim Land-

gericht Mainz anhängig. Gegenwärtig werden Einlassungen zur Klageschrift an das Gericht gerichtet. Die Verhandlung hat das Gericht noch nicht terminiert.

Von dem ehemaligen Co-Geschäftsführer wurde ebenfalls Schadenersatz gefordert. Auch hier sind die Sachverhalte dem Stadtrat bekannt. Das Verfahren wurde schiedsgerichtlich geführt und abgeschlossen. Das Schiedsgericht kam zu dem Schluss, der Co-Geschäftsführer aufgrund der unterschiedlichen Aufgabenverteilung zwischen beiden Geschäftsführern und Organisationsdefiziten die Verantwortung nur in einem einzelnen Vorgang zu tragen habe. Daraufhin hat dieser inzwischen Schadenersatz in Höhe von rund 50 TEUR gezahlt.

Ebenfalls wegen Pflichtverletzung sind von der Wohnbau Mainz GmbH Schadenersatzansprüche gegen den ehemaligen Finanzchef und Prokuristen des Unternehmens geltend gemacht worden. Die Klage wurde beim Arbeitsgericht Mainz abschlägig beschieden, weil sich die Wohnbau erhebliche Organisationsdefizite anlasten musste.

Eine weitere Klage wird gegen ein Bankhaus geführt. Hier geht es um verschiedene Derivatgeschäfte, deren Vertragsgrundlagen aus Sicht der Wohnbau fehlerhaft sind.

Letztlich sind zur Sicherung möglicher Ansprüche Mahnverfahren zum Zwecke der Verjährungsunterbrechung gegen die früheren Wirtschaftsprüfungsgesellschaften betrieben worden. Das Amtsgericht Mayen hat die gegen beide Gesellschaften Mahnungen ausgesprochen.