

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0061/2021
Amt/Aktenzeichen 20/	Datum 13.01.2021	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 26.01.2021

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen	Vorberatung	02.02.2021	Ö
Stadtrat	Entscheidung	10.02.2021	Ö

Betreff:

Wirtschaftliche Beteiligungen; Wohnbau Mainz GmbH
hier: Wirtschaftsplan der Wohnbau Mainz Gruppe für das Jahr 2021

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, den Januar 2021
Stadtverwaltung

gez.

Günter Beck
Bürgermeister

Mainz, den Januar 2021
Stadtverwaltung

gez.

Dr. Eckart Lensch
Beigeordneter

Mainz, den Januar 2021
Stadtverwaltung

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen empfiehlt, der Stadtrat stimmt der Unternehmensplanung 2021-2025 der Wohnbau Mainz Gruppe zu.

1. Sachverhalt

Am 24.11.2020 ist im Aufsichtsrat der Wohnbau Mainz GmbH die Unternehmensplanung der Wohnbau Mainz GmbH (nachfolgend: WBM) sowie der WB Services GmbH (nachfolgend: WBS) für das Geschäftsjahr 2021 mit Investitions- und Mittelfristplanung für die Geschäftsjahre 2022-2025 beraten und in der darauffolgenden Gesellschafterversammlung beschlossen worden.

a) WBM

Für das GJ 2021 rechnet die Gesellschaft mit einem Jahresüberschuss i.H.v. 16,9 Mio. EUR. Darin sind Gewinne aus der Veräußerung von Sachanlagevermögen und Vorratsvermögen i.H.v. insgesamt 5,9 Mio. EUR enthalten. Diese Gewinne betreffen insbesondere den Verkauf des Teilanbaus Gutenberg-Museum (2,3 Mio. EUR) und eines leerstehenden Wohngebäudes in der Moselstraße (1,8 Mio. EUR) sowie den Weiterverkauf eines Teilbestandes der zurückerworbenen Zimolit-Objekte aus dem Umlaufvermögen (1,7 Mio. EUR).

In den Folgejahren sollen die erwarteten Jahresüberschüsse von 12,1 Mio. EUR (GJ 2022) auf 9,4 Mio. EUR (GJ 2025) absinken. Ursächlich sind insbesondere die steigenden Zinsaufwendungen für die größtenteils fremdfinanzierten Neubauinvestitionen. Bis Ende 2025 plant die WBM ihren Wohnungsbestand von aktuell 10.560 auf rund 11.360 Wohneinheiten zu erhöhen und dabei für Neu- und Umbaumaßnahmen insgesamt 294,1 Mio. EUR zu investieren. Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnraum soll dabei von aktuell 4.470 Wohnungen schrittweise auf mindestens 5.000 Wohnungen ausgedehnt werden. Aus den geplanten Jahresüberschüssen der Geschäftsjahre 2021-2025 können die vorgesehenen jährlichen Gewinnausschüttungen an die Gesellschafter i.H.v. 7,0 Mio. EUR bedient werden. Die anteilige Bruttogewinnausschüttung an die ZBM aus der Verwendung des Jahresüberschusses 2020 i.H.v. 1,7 Mio. EUR (=7,0 Mio. EUR * 24,9%) hat die ZBM bereits im GJ 2020 als Vorabauschüttung erhalten, weshalb die ZBM im GJ 2021 keine Dividendenausüttung mehr erhalten wird.

Durch das beschlossene Wohnungsbauprogramm erhöht sich in der Mittelfristplanung das Sachanlagevermögen um 243,4 Mio. EUR auf 1.013,4 Mio. EUR und im Gegenzug die Verschuldung bei Kreditinstituten um 202,8 Mio. EUR auf 719,8 Mio. EUR. Die in der Zielvereinbarung mit der Geschäftsführung verankerte jährliche Mindesteigenkapitalquote i.H.v. 28% soll im Mittelfristzeitraum nicht unterschritten werden. Aufgrund der starken Investitionstätigkeit sowie den jährlichen Gewinnausschüttungen an die Gesellschafter soll sich hingegen der Bestand an liquiden Mitteln von 28,9 Mio. EUR zum 31.12.2021 auf 3,0 Mio. EUR zum 31.12.2025 deutlich abschmelzen.

Im Geschäftsjahr 2021 ist für Neu- und Umbaumaßnahmen ein Budget i.H.v. 35,5 Mio. EUR vorgesehen, welches insbesondere für die laufenden Neubauprojekte "Wohnen am Beethovenplatz" (10,5 Mio. EUR) und "Wohnen am Hartenbergpark" (9,6 Mio. EUR) sowie für den Grundstücksankauf zur Realisierung des zukünftigen Neubauprojektes "Finther Landstraße 1" (7,9 Mio. EUR) verwendet werden soll. Darüber hinaus soll für die Modernisierung verschiedener Vermietungsobjekte ein Budget i.H.v. 13,2 Mio. EUR verwendet werden.

b) WB Services GmbH

Für die Geschäftsjahre 2021-2025 plant die Gesellschaft aus ihren für die WBM zu erbringenden Instandhaltungs-, Reparatur-, Wartungs- und Hausmeistertätigkeiten mit weitestgehend konstanten Jahresüberschüssen i.H.v. 0,1 Mio. EUR, die aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages an die WBM abgeführt werden.

2. Lösung

Dem vorgenannten Beschlussvorschlag wird gefolgt.

3. Alternative

keine

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

keine Anwendung

Finanzielle Auswirkungen

(x) ja, der Finanzplan 2021 beinhaltet Bruttogewinnausschüttungen an die Gesellschafter (außer ZBM) aus der Verwendung des Jahresüberschusses 2020 der WBM i.H.v. 5.257.000 EUR, die i.H.v. 4.543.000 EUR auf die Landeshauptstadt Mainz entfallen. Daneben beinhaltet der Finanzplan 2021 Bürgerschaftsprämien i.H.v. 258.450 EUR für die Landeshauptstadt Mainz.

Anlagen:

Wirtschaftsplanung 2021-2025 der WBM sowie der WBS