

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0063/2019
Amt/Aktenzeichen 20/	Datum 11.01.2019	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 29.01.2019

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen	Vorberatung	05.02.2019	Ö
Stadtrat	Entscheidung	13.02.2019	Ö

Betreff:

Wirtschaftliche Beteiligungen; Wohnbau Mainz GmbH
hier: Wirtschaftsplan der Wohnbau Mainz Gruppe für das Geschäftsjahr 2019

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, den 22. Januar 2019
Stadtverwaltung

gez. Beck

Günter Beck
Bürgermeister

Mainz, den 23. Januar 2019
Stadtverwaltung

gez. Dr. Lensch

Dr. Eckart Lensch
Beigeordneter

Mainz, den 31. Januar 2019
Stadtverwaltung

gez. Ebling

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen empfiehlt, der Stadtrat stimmt der Unternehmensplanung 2019-2023 der Wohnbau Mainz GmbH sowie der WB Services GmbH zu.

1. Sachverhalt

Am 12.12.2018 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 2019 mit Investitions- und Mittelfristplanung für die Geschäftsjahre 2020 bis 2023 beraten und in der darauffolgenden Gesellschafterversammlung beschlossen worden. Die Wirtschaftsplanungen der ehemaligen WB Wohnraum Mainz GmbH & Co. KG und WB Gewerbeimmobilien Mainz GmbH & Co. KG entfallen. Beide Gesellschaften wurden planmäßig mit Wirkung zum 01.01.2019 beendet und ihre Aktiva und Passiva durch Gesamtrechtsnachfolge im Wege der Anwachsung auf die WBM übertragen. Da aufgrund der Anwachsungen der beiden Personengesellschaften auf die WBM zum 01.01.2019 ein Vergleich der 2019er Planzahlen mit den Vorjahreszahlen (Plan und Prognose 2018) der WBM nicht mehr aussagekräftig wäre und eine konsolidierte Wirtschaftsplanung dieser Gesellschaften für 2018 nicht vorliegt, sind im beigefügten Wirtschaftsplan der WBM für das Geschäftsjahr 2019 keine Vorjahreszahlen enthalten.

a) WBM

Im Zeitraum 2019-2023 rechnet die WBM mit durchweg positiven Jahresüberschüssen. Ohne die planerische Berücksichtigung der positiven Ergebnisabführungen der WBS im Beteiligungsergebnis der WBM sollen sich die geplanten Jahresüberschüsse zwischen 8,2 Mio. EUR (GJ 2019) und 14,0 Mio. EUR (GJ 2021) bewegen. Unter diesen Planungsannahmen können die ab dem Geschäftsjahr 2021 vorgesehenen jährlichen Gewinnausschüttungen an die Gesellschafter i.H.v. 6,0 Mio. EUR aus den Jahresüberschüssen der WBM bedient werden.

Mittelfristig plant die WBM ihren Wohnungsbestand um ca. 10% (ca. 1.000 Wohneinheiten) zu erhöhen und dabei den Bestand an öffentlich gefördertem Wohnraum von aktuell rund 4.000 Wohnungen konstant zu halten, beziehungsweise sogar zu erhöhen. Aufgrund des Wohnungsbauprogramms erhöht sich in der Mittelfristplanung das Sachanlagevermögen von 720,0 Mio. EUR in 2019 um 214,0 Mio. EUR auf 934,0 Mio. EUR in 2023. Die Finanzierung erfolgt durch Kreditaufnahmen und durch das operative Geschäft der Gesellschaft. Im Mittelfristzeitraum steigt die Verschuldung gegenüber Kreditinstituten von 520,7 Mio. EUR um 119,7 Mio. EUR auf 640,4 Mio. EUR.

Weil die WBM die Neubauten größtenteils fremdfinanziert und ab dem Geschäftsjahr 2021 Gewinnausschüttungen an die Gesellschafter i.H.v. 6,0 Mio. EUR eingeplant hat, wird sich die Eigenkapitalquote im gleichen Zeitraum geringfügig von 32% (31.12.2019) auf 30% (31.12.2023) reduzieren. Die in der Zielvereinbarung mit der Geschäftsführung verankerte jährliche Mindesthöhe von 27% soll jedoch im Mittelfristzeitraum nicht unterschritten werden. Aufgrund der starken Investitionstätigkeit wird der Bestand an liquiden Mitteln von 61,0 Mio. EUR in 2019 auf 0,7 Mio. EUR in 2023 deutlich abgeschmolzen sein.

Im Geschäftsjahr 2019 ist für Neu- und Umbaumaßnahmen ein Budget i.H.v. 23,6 Mio. EUR vorgesehen, welches wie folgt verwendet werden soll: Beginn der beiden Neubauprojekte „Wohnen am Beethovenplatz“ (8,0 Mio. EUR) und „Wohnen am Hartenbergpark“ (6,1 Mio. EUR), Fortführung der Wohnbebauung „Eduard-Frank Straße“ (4,8 Mio. EUR), Fertigstellung der Wohnbebauung „Wallaustraße 93“ (4,7 Mio. EUR). Weiterhin steht für die Modernisierung verschiedener Vermietungsobjekte ein Budget i.H.v. 14,0 Mio. EUR zur Verfügung, welches im Wesentlichen für Teil- und Badmodernisierungen der Bestandsimmobilien „An der Plantage 74-76“, „Elisabethenstraße/Im Leimen“, „Turmstraße 61-75“ und Eduard-David-Straße 12-14“ (insgesamt 8,6 Mio. EUR) sowie für Vollmodernisierungen der Vermietungsobjekte „Schneckenburger Straße 1,3,5“ (insgesamt 2,9 Mio. EUR) verwendet werden soll.

b) WBS

Die 100%ige Tochtergesellschaft der WBM erbringt mit ihren ca. 50 festangestellten Mitarbeitern vorwiegend Instandhaltungs-, Reparatur-, Wartungs- und Hausmeistertätigkeiten für die WBM. Die WBS plant im Zeitraum 2019-2023 konstant positive Jahresergebnisse zwischen 0,2-0,3 Mio. EUR zu erwirtschaften, die nach wie vor aufgrund eines Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrags mit der WBM an diese abgeführt werden. Um in den einzelnen Plan Gewinn- und Verlustrechnungen der WBS keine Jahresüberschüsse von 0 EUR ausweisen zu müssen, werden planerisch die erwirtschafteten Ergebnisbeiträge der WBS als Jahresüberschüsse bei der WBS gezeigt, statt diese im Beteiligungsergebnis der WBM auszuweisen.

2. Lösung

Dem vorgenannten Beschlussvorschlag wird gefolgt.

3. Alternative

Keine

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Keine Anwendung

Finanzielle Auswirkungen

(x) ja, der Landeshauptstadt Mainz entsteht aus der vorliegenden Wirtschaftsplanung ein Anspruch auf Bürgerschaftsprämien i.H.v. 267.900 EUR.

Anlagen:

Wirtschaftsplanung 2019-2023 der WBM sowie der WB Services GmbH