

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0120/2020
Amt/Aktenzeichen 20/	Datum 15.01.2020	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 28.01.2020

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen	Vorberatung	04.02.2020	Ö
Stadtrat	Entscheidung	12.02.2020	Ö

Betreff:

Wirtschaftliche Beteiligungen; Wohnbau Mainz GmbH
Wirtschaftsplan der Wohnbau Mainz Guppe für das Jahr 2020

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, den 21. Januar 2020
Stadtverwaltung

gez.

Günter Beck
Bürgermeister

Mainz, den 21. Januar 2020
Stadtverwaltung

gez.

Dr. Eckart Lensch
Beigeordneter

Mainz, den Januar 2020
Stadtverwaltung

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen empfiehlt, der Stadtrat stimmt der Unternehmensplanung 2020-2024 der Wohnbau Mainz Gruppe zu.

1. Sachverhalt

Der Aufsichtsrat der Wohnbau Mainz GmbH hat am 17.12.2019 über die Unternehmensplanung 2020 der Wohnbau Mainz Gruppe mit Investitions- und Mittelfristplanung bis 2024 beraten. Die Beschlussfassung erfolgte in der Gesellschafterversammlung am 20.01.2020.

a) Wohnbau Mainz GmbH

Für das Geschäftsjahr 2020 prognostiziert die Gesellschaft einen Jahresüberschuss i.H.v. 10,3 Mio. EUR. In den Folgejahren sollen sich die erwarteten jährlichen Jahresüberschüsse zwischen 15,0 Mio. EUR (GJ 2021) und 12,5 Mio. EUR (GJ 2023) bewegen. Der tendenziell geringfügige Rückgang der Jahresüberschüsse gegen Ende des mittelfristigen Planungszeitraums ist insbesondere auf die höher erwarteten Zinsaufwendungen für die größtenteils fremdfinanzierten Neubauminvestitionen zurückzuführen. Durch den erhöhten Fremdkapitalbedarf sollen sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von gegenwärtig 496,4 Mio. EUR um 151,6 Mio. EUR auf 648,0 Mio. EUR erhöhen. Aufgrund des beschlossenen Wohnungsbauprogramms steigt im Gegenzug das Sachanlagevermögen von aktuell 718,9 Mio. EUR um 224,0 Mio. EUR auf 942,9 Mio. EUR an. Im Planungszeitraum sinkt die Eigenkapitalquote der Gesellschaft geringfügig von 32% auf 30%.

In der Finanzplanung sind für die Geschäftsjahre 2021-2024 jährliche Gewinnausschüttungen an die Gesellschafter i.H.v. 7,0 Mio. EUR enthalten, die zur Tilgung und zum Kapitaldienst des städtischen Darlehens eingesetzt werden sollen, welches in 2009 zur Kapitalstärkung der Wohnbau Mainz GmbH aufgenommen wurde. Die anteilige Bruttogewinnausschüttung an die ZBM aus der Verwendung des Jahresergebnisses 2020 i.H.v. 1,7 Mio. EUR ($=7,0 \text{ Mio. EUR} * 24,9\%$) wurde im Geschäftsjahr 2020 als Vorabauschüttung berücksichtigt, weshalb die ZBM im Geschäftsjahr 2021 keine Dividendenausüttung mehr erhalten wird. Der Bestand an liquiden Mitteln wird sich insbesondere durch die starke Investitionstätigkeit sowie die Gewinnausschüttungen an die Gesellschafter von 46,0 Mio. EUR in 2020 auf 1,5 Mio. EUR in 2024 verringern.

Die Mittelfristplanung unterstellt für die Wohnbau Mainz GmbH eine Erhöhung ihres Wohnungsbestands um ca. 1.000 Einheiten auf 11.500 Einheiten. Der Bestand an öffentlich gefördertem Wohnraum soll sich bis zum Ende des Geschäftsjahres 2024 ebenfalls um ca. 1.000 Wohnungen auf ca. 5.000 Wohnungen erhöhen. Für das Geschäftsjahr 2020 ist ein Budget für Neu- und Umbaumaßnahmen in Höhe von 33,2 Mio. EUR vorgesehen, das im Wesentlichen wie folgt verwendet werden soll: Beginn der Neubauprojekte „Wohnen am Beethovenplatz“ (12,2 Mio. EUR) und „Wohnen am Hartenbergpark“ (9,3 Mio. EUR), Fertigstellung der Wohnbebauung „Eduard-Frank-Straße“ (4,5 Mio. EUR) sowie Grundstücksankäufe und Investitionskosten im Heiligkreuzviertel (5,5 Mio. EUR). Für das Geschäftsjahr 2020 steht ferner ein Modernisierungsbudget für verschiedene Bestandsimmobilien i.H.v. 12,7 Mio. EUR zur Verfügung.

b) WB Services GmbH

Die Gesellschaft plant aus ihren für die Wohnbau Mainz GmbH zu erbringenden Instandhaltungs-, Reparatur-, Wartungs- und Hausmeistertätigkeiten für die Geschäftsjahre 2020-2024 konstante Jahresüberschüsse i.H.v. 0,2 Mio. EUR, die aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrags mit der Wohnbau Mainz GmbH an diese abgeführt werden. Die jährlichen Ergebnisabführungen werden jedoch planerisch nicht in den jeweiligen Beteiligungsergebnissen der Wohnbau Mainz GmbH ausgewiesen um in den einzelnen Plan Gewinn- und Verlustrechnungen keine Jahresüberschüsse von 0 EUR ausweisen zu müssen.

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 für 2020 ein Anspruch auf Bürgerschaftsprämien i.H.v. 263.175 EUR.

Anlagen:

Wirtschaftsplanung 2020-2024 der Wohnbau Mainz GmbH sowie der WB Services GmbH