

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0036/2022
Amt/Aktenzeichen 20/	Datum 10.01.2022	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 25.01.2022

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen	Vorberatung	01.02.2022	Ö
Stadtrat	Entscheidung	09.02.2022	Ö

**Betreff:**  
Wirtschaftliche Beteiligungen; Wohnbau Mainz GmbH  
Wirtschaftsplan 2022

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, den     Januar 2022  
Stadtverwaltung

gez.

Günter Beck  
Bürgermeister

Mainz, den     Januar 2022  
Stadtverwaltung

gez.

Dr. Eckart Lensch  
Beigeordneter

Mainz, den     Januar 2022  
Stadtverwaltung

Michael Ebling  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen empfiehlt, der Stadtrat stimmt der Unternehmensplanung 2022-2026 der Wohnbau Mainz GmbH sowie der WB Services GmbH zu.

## 1. Sachverhalt

In der Aufsichtsratssitzung der Wohnbau Mainz GmbH (nachfolgend: WBM) ist am 25.11.2021 die Unternehmensplanung der WBM sowie der WB Services GmbH (nachfolgend: WBS) für das Geschäftsjahr 2022 mit Investitions- und Mittelfristplanung für die Geschäftsjahre 2023-2026 beraten und in der darauffolgenden Gesellschafterversammlung beschlossen worden.

### a) WBM

Der Erfolgsplan der WBM weist einen geplanten Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2022 i.H.v. 14,6 Mio. EUR aus, der unter dem ursprünglich geplanten Jahresergebnis 2021 (16,9 Mio. EUR) sowie dem erwarteten Jahresergebnis 2021 (17,2 Mio. EUR) liegt. Das im Vergleich zum Vorjahr geringfügig niedriger geplante Betriebsergebnis i.H.v. 27,6 Mio. EUR (i. Vj. 28,7 Mio. EUR) enthält Gewinne aus der Veräußerung von Sachanlagevermögen und Vorratsvermögen i.H.v. 7,8 Mio. EUR. Diese Gewinne betreffen i.H.v. 6,9 Mio. EUR im Wesentlichen den Weiterverkauf eines Teilbestandes der von der Zimolit Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG zurückerworbenen Wohnungs- und Gewerbebeeinheiten (Objekte: Hintere Bleiche 16, Mittlere Bleiche 17, Zanggasse 22 sowie Wallaustraße 15, 17).

Die Mittelfristplanung weist einen Rückgang der Jahresergebnisse von 15,3 Mio. EUR (GJ 2023) auf 7,8 Mio. EUR (GJ 2026) aus. Ergebnismindernd wirken sich insbesondere die kontinuierlich steigenden Zinsaufwendungen und Abschreibungen für die größtenteils fremdfinanzierten Neubauprogramme aus. Im Mittelfristzeitraum erhöht sich aufgrund des geplanten Wohnungsbauprogramms das Sachanlagevermögen um 278,3 Mio. EUR auf 1.052,6 Mio. EUR und im Gegenzug die Verschuldung gegenüber Kreditinstituten um 216,9 Mio. EUR auf 746,9 Mio. EUR. Bis zum Ende des Mittelfristzeitraums wird sich die Eigenkapitalquote von 32% (31.12.2022) auf die in der Zielvereinbarung mit der Geschäftsführung verankerte Mindesthöhe von 28% (31.12.2026) reduzieren.

Die Finanzplanung enthält für die Geschäftsjahre 2022-2025 die festgelegte jährliche Bruttogewinnausschüttung an die drei Gesellschafter i.H.v. 7,0 Mio. EUR, wovon auf die Stadt Mainz im Geschäftsjahr 2022 ein Anteil i.H.v. 4,5 Mio. EUR (= 7,0 Mio. EUR \* 64,9%) und in den Geschäftsjahren 2023-2025 jeweils ein Anteil i.H.v. 0,7 Mio. EUR (= 7,0 Mio. EUR \* 10,1%) entfällt. Der Bestand an liquiden Mitteln wird sich insbesondere durch die hohe Investitionstätigkeit sowie die Gewinnausschüttungen an die Gesellschafter von 38,8 Mio. EUR auf 4,6 Mio. EUR verringern.

Der Investitionsplan beinhaltet für das Geschäftsjahr 2022 ein Budget für Neu- und Umbaumaßnahmen i.H.v. 52,1 Mio. EUR, welches im Wesentlichen für die laufenden Neubauprojekte "Finther Landstraße II" (10,7 Mio. EUR), "Wohnen am Karoline-Stern-Platz" (10,1 Mio. EUR), "Finther Landstraße I" (8,7 Mio. EUR), "Kommissbrotbäckerei" (7,1 Mio. EUR) sowie "Wohnen am Hartenbergpark" (6,3 Mio. EUR) verwendet werden soll. Weiterhin steht für die Modernisierung verschiedener Bestandsimmobilien ein Budget i.H.v. 14,1 Mio. EUR zur Verfügung.

### b) WBS

Die WBM ist alleinige Gesellschafterin und Auftraggeberin der WBS, die mit ihren ca. 50 festangestellten Mitarbeitern Instandhaltungs-, Reparatur-, Wartungs- und Hausmeistertätigkeiten für die WBM erbringt. In den Geschäftsjahren 2022 – 2026 plant die WBS mit positiven Jahresergebnissen in einer Bandbreite zwischen 0,1 Mio. EUR und 0,2 Mio. EUR. Die jeweiligen Jahresüberschüsse werden aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages an die WBM abgeführt.

## 2. Lösung

Dem vorgenannten Beschlussvorschlag wird gefolgt.

## 3. Alternative

keine

## 4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

keine Anwendung

## Finanzielle Auswirkungen

(x) ja, der Finanzplan der WBM beinhaltet für das Geschäftsjahr 2022 eine Bruttogewinnausschüttung an die drei Gesellschafter i.H.v. 7.000.000 EUR aus der Verwendung des Jahresüberschusses 2021 der WBM, die i.H.v. 4.543.000 EUR auf die Stadt Mainz entfällt. Daneben beinhaltet der Finanzplan für das Geschäftsjahr 2022 Bürgerschaftsprämien für die Stadt Mainz i.H.v. 253.725 EUR.

## Anlagen:

Wirtschaftsplanung 2022 – 2026 der WBM sowie der WBS