

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1718/2022
Amt/Aktenzeichen 20/	Datum 06.12.2022	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 17.01.2023			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen	Vorberatung	24.01.2023	Ö
Stadtrat	Entscheidung	01.02.2023	Ö

Betreff: Wirtschaftliche Beteiligungen; Wohnbau Mainz GmbH hier: Wirtschaftsplan 2023	
Mainz, den 11. Januar 2023 Stadtverwaltung gez. Günter Beck Bürgermeister	Mainz, den Januar 2023 Stadtverwaltung Dr. Eckart Lensch Beigeordneter

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen empfiehlt, der Stadtrat stimmt der Unternehmensplanung 2023-2027 der Wohnbau Mainz GmbH sowie der WB Services GmbH zu.

1. Sachverhalt

In der Aufsichtsratsitzung der Wohnbau Mainz GmbH (nachfolgend: WBM) ist am 08.12.2022 die Unternehmensplanung der WBM sowie der WB Services GmbH (nachfolgend: WBS) für das Geschäftsjahr 2023 mit Investitions- und Mittelfristplanung für die Geschäftsjahre 2024-2027 beraten und in der Gesellschafterversammlung am 21.12.2022 beschlossen worden.

a) WBM

Für das Geschäftsjahr 2023 weist der **Erfolgsplan** der WBM einen Jahresüberschuss i.H.v. 17,6 Mio. € aus, der über dem ursprünglich geplanten Jahresergebnis 2022 (14,6 Mio. €) und dem prognostizierten Jahresergebnis 2022 (12,9 Mio. €) liegt. Das im Vergleich zum prognostizierten Betriebsergebnis 2022 deutlich höher geplante Betriebsergebnis 2023 i.H.v. 31,0 Mio. € (i. Vj. 25,1 Mio. €) ist insbesondere auf eingeplante Gewinne aus der Veräußerung von Sachanlagevermögen und Umlaufvermögen i.H.v. 10,6 Mio. € (i. Vj.: 3,4 Mio. €) zurückzuführen. Diese Gewinne betreffen i.H.v. 9,0 Mio. € die bereits für 2022 eingeplanten Teilverkäufe von Zimolit-Beständen aus dem Umlaufvermögen (Wohnungs- und Gewerbeobjekte: Hintere Bleiche 16, Zanggasse 12, Mittlere Bleiche 17, Hintere Bleiche 16, Wallaustraße 15,17). Mittelfristig sollen sich die Jahresüberschüsse der WBM von 12,3 Mio. € (GJ 2024) auf 7,1 Mio. € (GJ 2027) reduzieren. Ergebnismindernd wirken sich neben tarifbedingt steigenden Personalaufwendungen insbesondere die kontinuierlich steigenden Zinsaufwendungen und Abschreibungen für die größtenteils fremdfinanzierten Neubauinvestitionen aus.

Um mittelfristig alle geplanten Neubauprojekte mit mehr als 1.000 zusätzlichen Wohneinheiten verwirklichen zu können, sieht der **Vermögensplan** in den Geschäftsjahren 2023 und 2024 die Aufnahme von städtischen Gesellschafterdarlehen i.H.v. jeweils 20,0 Mio. € vor. Durch die Zinsanstiege für Baudarlehen in 2022 wäre eine Finanzierung dieses umfangreichen Wohnungsbauprogramms ansonsten stark gefährdet gewesen. Zwar soll sich im Mittelfristzeitraum die Eigenkapitalquote von 33% (31.12.2022) auf 30% (31.12.2027) reduzieren, die in der Zielvereinbarung mit der Geschäftsführung verankerte jährliche Mindesteigenkapitalquote von 28% soll jedoch nicht unterschritten werden.

Die **Finanzplanung** enthält für die Geschäftsjahre 2023 die festgelegte jährliche Bruttogewinnausschüttung an die drei Gesellschafter i.H.v. 7,0 Mio. €, wovon auf die Stadt Mainz ein Anteil i.H.v. 0,7 Mio. € (=7,0 Mio. € * 10,1%) entfällt. Mittelfristig soll sich der Bestand an liquiden Mitteln von 47,2 Mio. € auf 2,9 Mio. € verringern. Ursächlich für diese Verringerung sind insbesondere die hohe Investitionstätigkeit sowie die eingeplanten Gewinnausschüttungen in einer Gesamthöhe von 32,4 Mio. €.

Der **Investitionsplan** beinhaltet für das Geschäftsjahr 2023 ein Budget für Neu- und Umbaumaßnahmen i.H.v. 30,3 Mio. €, welches im Wesentlichen für die laufenden Neubauprojekte „Kommissbrotbäckerei“ (20,6 Mio. €), „Wohnen am Karoline-Stern-Platz“ (3,2 Mio. €) sowie „Große Langgasse“ (2,9 Mio. €) verwendet werden soll. Weiterhin ist für die Modernisierung verschiedener Bestandsimmobilien ein Budget i.H.v. 19,5 Mio. € veranschlagt worden.

b) WBS

Die WBS erbringt Instandhaltungs-, Reparatur-, Wartungs- und Hausmeistertätigkeiten für die WBM. In den Geschäftsjahren 2023-2027 plant die Gesellschaft aus diesen Tätigkeiten konstante positive Jahresergebnisse i.H.v. 0,1 Mio. € zu erwirtschaften, welche 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 der WBM beinhaltet für das Geschäftsjahr 2023 eine anteilige Bruttogewinnausschüttung für die Stadt Mainz i.H.v. 707.000 € aus der Verwendung des Jahresüberschusses 2022 der WBM. Weiterhin wurden Bürgschaftsprämien für die Stadt Mainz i.H.v. 249.000 € eingeplant. Aus der Gewährung des neuen städtischen Gesellschafterdarlehens i.H.v. 20,0 Mio. € zum 01.10.2023 resultieren ferner Zinserträge für die Stadt Mainz i.H.v. 137.500 € für das Geschäftsjahr 2023.

Anlagen:

Wirtschaftsplanung 2023 – 2027 der WBM sowie der WBS