

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1912/2023
Amt/Aktenzeichen 20/	Datum 11.12.2023	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 06.02.2024

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen	Vorberatung	20.02.2024	Ö
Stadtrat	Entscheidung	06.03.2024	Ö

**Betreff:**  
Wirtschaftliche Beteiligungen; Wohnbau Mainz GmbH  
hier: Wirtschaftsplan 2024

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, den 30. Januar 2024  
Stadtverwaltung

gez.

Günter Beck  
Bürgermeister

Mainz, den 31. Januar 2024  
Stadtverwaltung

gez.

Dr. Eckart Lensch  
Beigeordneter

Mainz, den     Februar 2024  
Stadtverwaltung

Nino Haase  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen empfiehlt, der Stadtrat stimmt dem Wirtschaftsplan 2024 der Wohnbau Mainz GmbH zu.

## Sachverhalt

### 1. Sachverhalt

In der Aufsichtsratssitzung der Wohnbau Mainz GmbH (nachfolgend: WBM) am 30.11.2023 ist die Unternehmensplanung der WBM für das Geschäftsjahr 2024 mit Investitions- und Mittelfristplanung für die Geschäftsjahre 2025-2028 beraten worden. Am 14.12.2023 hat der Aufsichtsrat der Zentrale Beteiligungsgesellschaft der Stadt Mainz mbH dieser Planung zugestimmt. In der Gesellschafterversammlung der WBM am 19.12.2023 ist die Unternehmensplanung der WBM beschlossen worden.

Der **Erfolgsplan** der WBM prognostiziert für das Geschäftsjahr 2024 ein Jahresüberschuss i.H.v. 11,1 Mio. €, der deutlich unter dem ursprünglich geplanten Jahresergebnis 2023 (17,6 Mio. €) und geringfügig über dem erwarteten Jahresergebnis 2023 (10,7 Mio. €) liegt. Das deutlich niedrigere geplante Betriebsergebnis 2024 i.H.v. 23,8 Mio. € (i. Vj. 31,0 Mio. €) ist insbesondere auf die im Vorjahr eingeplanten Gewinne aus Teilverkäufen der Zimolit-Immobilienbestände i.H.v. 9,0 Mio. € zurückzuführen. Entgegen der Planungsannahme konnten in 2023 marktbedingt nur in geringem Umfang Umsatzerlöse aus dem Verkauf der Zimolit-Restbestände aus dem Umlaufvermögen (0,4 Mio. € / Plan: 14,7 Mio. €) erwirtschaftet werden. Aufgrund der derzeit ungünstigen Marktlage wurden erst im Geschäftsjahr 2025 weitere Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Zimolit-Restbeständen i.H.v. 12,7 Mio. € eingeplant, die Veräußerungsgewinne i.H.v. 5,5 Mio. € generieren sollen. Ab 2026 sollen die Jahresüberschüsse der WBM sukzessive von 9,8 Mio. € (GJ 2026) auf 6,1 Mio. € (GJ 2028) absinken. Dieser deutliche Rückgang ist wesentlich auf investitionsbedingt steigende Zinsaufwendungen und Abschreibungen zurückzuführen. Darüber hinaus steigen die Personalaufwendungen tarifbedingt an.

In Abstimmung mit den Gesellschaftern der WBM sind im **Vermögensplan** ab dem Geschäftsjahr 2026 zinsgünstige Kapitalmarktdarlehen im Gesamtvolumen von 129,4 Mio. € (Zinssatz: 2,75%) eingeplant worden. Diese Fremdkapitalaufnahme dient der Finanzierung der folgenden mittelfristigen Neubauprojekte: Am Medienberg I – III, An der Plantage, Finther Landstraße I – II, Kita Am Eselsweg. Nach heutiger Einschätzung ist eine Kapitalmarktfinanzierung zu den vorgenannten Zinskonditionen nicht möglich. Die Stadt Mainz kann der WBM gegenwärtig haushaltsbedingt auch keine weiteren zinsgünstigen Gesellschafterdarlehen für diese Neubaufinanzierungen zusichern. Die bereits in 2023 im Haushalt der Stadt Mainz veranschlagten Gesellschafterdarlehen i.H.v. 40,0 Mio. € sollen von der WBM in 2024 abgerufen werden. Dieses Fremdkapital dient der WBM zur Finanzierung der laufenden Neubauinvestitionen. Unter der Prämisse der vollständigen Realisierung aller mittelfristig geplanten Neubauvorhaben soll sich die Eigenkapitalquote sukzessive von 30,9% (31.12.2024) auf 27,5% (31.12.2028) verringern.

Die **Finanzplanung** beinhaltet für das Geschäftsjahr 2024 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. Investitions- und ausschüttungsbedingt soll sich zum Ende des mittelfristigen Planungszeitraums der Bestand an liquiden Mitteln auf 3,0 Mio. € reduzieren.

Der **Investitionsplan** beinhaltet für das Geschäftsjahr 2024 ein Budget für Neu- und Umbaumaßnahmen i.H.v. 41,7 Mio. €, welches insbesondere für die laufenden Neubauprojekte „Kommissbrotbäckerei“ (32,0 Mio. €) sowie „An der Wiese“ (5,2 Mio. €) verwendet werden soll. Die Finanzierung dieser Projekte ist ohne die Gewährung von neuen Gesellschafterdarlehen gesichert. Für Voll- und Teilmodernisierungen verschiedener Bestandsimmobilien ist ferner ein Budget i.H.v. 20,1 Mio. € vorgesehen.

## **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 2024 eine anteilige Bruttogewinn-ausschüttung für die Stadt Mainz i.H.v. 707.000 € aus der Verwendung des Jahresüberschusses 2023 der WBM. Weiterhin wurden Bürgerschaftsprämien für die Stadt Mainz i.H.v. 60.000 € eingeplant. Aus der Gewährung des städtischen Gesellschafterdarlehens i.H.v. 40.000.000 € zu je hälftig zum 01.01.2024 und 01.10.2024 resultieren ferner Zinserträge für die Stadt Mainz i.H.v. 685.428 € für das GJ 2024.

## **Anlagen**

Wirtschaftsplan 2024 der WBM

## **Finanzierung**