

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1000/2025
Amt/Aktenzeichen 20/	Datum 01.07.2025	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 19.08.2025.

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen	Vorberatung	26.08.2025	Ö
Stadtrat	Entscheidung	03.09.2025	Ö

Betreff:

Wirtschaftliche Beteiligungen; Mainzer Aufbaugesellschaft mbH (MAG)
hier: Jahresabschluss zum 31.12.2024

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 13. August 2025
Stadtverwaltung

gez. Günter Beck
Bürgermeister

Mainz, 20. August 2025
Stadtverwaltung

gez.

Nino Haase
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Nach Kenntnisnahme des Prüfungsberichtes der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft WBS Schwed Labudda PartGmbH WPG über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 empfiehlt der Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen und beschließt der Stadtrat:

1. die Feststellung des Jahresabschlusses der Mainzer Aufbaugesellschaft mbH zum 31.12.2024 mit einer Bilanzsumme i.H.v. 128.608.125,68 € und einem Jahresüberschuss i.H.v. 273.201,59 € sowie die Feststellung des Lageberichtes der MAG für das Geschäftsjahr 2024,
2. den Ergebnisverwendungsvorschlag der Geschäftsführung, das Jahresergebnis i.H.v. 273.201,59 € auf neue Rechnung vorzutragen,
3. die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2024

Sachverhalt

Der Jahresabschluss und der Lagebericht der Mainzer Aufbaugesellschaft mbH (nachfolgend: MAG) für das Geschäftsjahr 2024 wurden von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft WBS Schwed Labudda PartGmbH WPG (Wiesbaden) geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die MAG hat im Geschäftsjahr 2024 einen Jahresüberschuss i.H.v. 273 T€ erzielt. Das Ergebnis ist gegenüber dem Vorjahr 2023 (8.875 T€) stark gesunken, liegt aber über der Prognose aus dem Vorjahr 2023 mit einem ausgeglichenen Ergebnis.

Auszug Vermögenslage

Bilanz (alle Angaben in Tsd. EUR)	Ist zum 31.12.2024	Ist zum 31.12.2023	Abweichung zum Vorjahr	Abweichung zum Vorjahr in %	Wesentliche Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr
Aktiva					
davon: Umlaufvermögen	73.131	82.261	-9.130	-11,1	erhöhten Sanierungskosten sowie Ersatzbeschaffungen bei Bestandsgebäuden sowie planmäßige Darlehenstilgungen
Passiva					
davon: Eigenkapital	56.014	59.741	-3.727	-6,2	Ausschüttung an die Gesellschafter und Berücksichtigung des JA Ergebnisses 2024 EK-Quote: 43,6% (VJ: 43,8%)
davon: Rückstellungen	2.708	3.687	-979	-26,5	Auszahlung von Tantiemen sowie für Körper- und Gewerbesteuer (Vorjahr und lfd. Jahr)
Bilanzsumme	128.608	136.239	-7.631	-5,6	

Auszug Ertragslage

Gewinn und Verlust (Alle Angaben in Tsd. EUR)	Ist zum 31.12.2024	Ist zum 31.12.2023	Abweichung zum Vorjahr	Abweichung zum Vorjahr in %	Wesentliche Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr
Gesamtleistung	9.353	7.974	1.380	17,3	U.a. Umsatzanstieg aus Vermietung und Verpachtung, Baubetreuungs- u. Verwaltungsleistungen
Materialaufwand	2.254	1.497	756	50,5	Anstieg Projektierungskosten durch neue Projekte, Nebenkostenanstieg vermiet. Objekte
EBIT	-1.973	-2.719	746	27,5	
Erträge aus Beteiligungen	77	15.300	-15.223	-99,5	Rückgang Projektabschlüsse
Aufwendungen aus Verlustübernahme	92	3.274	-3.183	-97,2	Reduzierung innerhalb der MAG Unternehmensgruppe
EBT	862	10.962	-10.100	-92,1	
Steuern vom Einkommen und Ertrag	81	2.087	-2.006	-96,1	Aufwandsrückgang aufgrund Ergebnis EBT
Jahresergebnis	273	8.875	-8.602	-96,9	

Auszug Lagebericht

Für das Geschäftsjahr 2025 und auch für die Folgejahre sieht die Geschäftsführung Chancen für eine positive Geschäftsentwicklung u.a. im Bereich der Entwicklung von nachhaltigen Wohnquartieren sowie im hochwertigen Wohnungsbau am regionalen Markt des Rhein-Main Gebietes. Auch auf dem Büovermietungsmarkt und grundlegend im Bereich gewerblicher Flächen wird eine Marktbelebung gesehen aufgrund der weiterhin bestehenden hohen Nachfrage an gewerblichen

Immobilien der MAG sowie im gesamten Einzugsgebiet Rhein-Main. Allerdings wirken sich weiterhin die erhöhte Zinssituation für Darlehen bzw. Kredite und gestiegenen Baukosten negativ auf die Umsatzentwicklung und Rentabilität von Bauprojekten aus. Die von Investoren und Mietern immer mehr geforderte Nachhaltigkeit und die Energieeffizienz von Bauobjekten nimmt immer mehr eine Schlüsselrolle bei der Projektentwicklung ein, die aus Sicht der MAG lediglich nur niedrigere Gewinne erzielen lässt. Die zugrundeliegende Nachfrage u.a. an Wohnraum kann kaum durch die zur Verfügung stehende Anzahl frei am Markt angebotener Grundstücke gedeckt werden. Aktuelle Risiken in den einzelnen Geschäftsbereichen der MAG wie z.B. Absatz, Produktion, Ergebnis und Liquidität sind von Seiten der Geschäftsführung derzeit nicht erkennbar bzw. absehbar. Rückblickend sind bestandsgefährdende Risiken bis zum Bilanzstichtag 2024 nicht aufgetreten und sind aus Sicht der MAG Geschäftsführung auch für das Jahr 2025 nicht zu erwarten.

Die Geschäftsführung prognostiziert für das Geschäftsjahr 2025 ein höheres positives Jahresergebnis von ca. 470 T€ gegenüber dem abgeschlossenen Geschäftsjahr 2024 (273 T€). Für die nachfolgenden Geschäftsjahre rechnet die Geschäftsführung allerdings mit geringen Erträgen im Projektgeschäft. Auch wenn der Markt sich derzeit langsam verbessert, wird es aufgrund der üblichen Projektlaufzeiten dauern, bis sich diese positiven Effekte in Jahresergebnissen niederschlagen. Nach Einschätzung der Geschäftsleitung werden aufgrund stabiler und kontinuierlich steigender Erträge aus anderen Geschäftssparten, insbesondere der Bestandshaltung, weiterhin positive Ergebnisse zu erzielbar sein.

Lösung:

Dem Beschlussvorschlag wird gefolgt.

Bei der Abstimmung zum Beschlussvorschlag Nr. 3 (Entlastung des Aufsichtsrates) ist zu beachten, dass solche Ratsmitglieder von der Beratung und der Beschlussfassung ausgeschlossen sind, die die Stadt Mainz im Geschäftsjahr 2024 (Zeitraum der Entlastung) im Aufsichtsrat der Gesellschaft vertreten haben. Die Entscheidung über die Entlastung bringt dem jeweils betroffenen Ratsmitglied selbst einen unmittelbaren Vor- oder Nachteil i.S.d. § 22 Abs. 1 Nr. 1 GemO (Rheinland-Pfalz). Namentlich betrifft dies die folgenden Stadtratsmitglieder: Frau Kathleen Herr, Herrn Thomas Gerster und Herrn Ansgar Helm-Becker.

Alternative

Keine.

Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Nicht anwendbar.

Finanzielle Auswirkungen

Aufgrund des erwirtschafteten positiven Jahresergebnisses erhält die Stadt Mainz für die Gewährung des Genussrechtskapitals (6.559.000 €) den maximal möglichen Zinsbetrag i.H.v. 507,666,60 € (brutto) bei einer Verzinsung i.H.v. 7,74 %. Nach Abzug von Kapitalertragsteuer i.H.v. 76.149,99 € und SoliZ i.H.v. 4.188,25 € fließt dem Haushalt der Stadt Mainz ein Betrag i.H.v. 427.328,36 € zu.

Anmerkung

Der Prüfbericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 wurde den Stadtratsfraktionen /fraktionslosen Stadtratsmitgliedern elektronisch zur Verfügung gestellt.

Anlagen

1. Bilanz zum 31.12.2024
2. Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2024

Finanzierung