

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1003/2025
Amt/Aktenzeichen 20/	Datum 02.07.2025	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 05.08.2025

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

Betreff:

Wirtschaftliche Beteiligungen; Wohnbau Mainz GmbH
hier: Jahresabschluss zum 31.12.2024

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, den 31. Juli 2025
Stadtverwaltung

gez.

Günter Beck
Bürgermeister

Mainz, den 31. Juli 2025
Stadtverwaltung

gez.

Jana Schmöller
Beigeordnete

Mainz, den 5. August 2025
Stadtverwaltung

gez.

in Vertretung
Günter Beck
Bürgermeister

Beschlussvorschlag:

Nach Kenntnisnahme des Prüfberichts der PricewaterhouseCoopers GmbH über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 der Wohnbau Mainz GmbH empfiehlt der Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen und beschließt der Stadtrat:

1. die Feststellung des Jahresabschlusses der WBM mit einer Bilanzsumme i.H.v. 921.269.368,63 EUR und einem Jahresüberschuss i.H.v. 12.584.389 EUR;
2. die Entlastung der Geschäftsführung der WBM für das Geschäftsjahr 2024;
3. die Entlastung des Aufsichtsrates der WBM für das Geschäftsjahr 2024;
4. die Verwendung des Bilanzgewinns i.H.v. 12.834.389 EUR für eine Bruttoausschüttung i.H.v. 5.700.000 EUR (davon: 575.700 EUR an die Stadt Mainz, 4.542.900 EUR an die Zentrale Beteiligungsgesellschaft der Stadt Mainz mbH und 581.400 EUR an die RIO Energieeffizienz GmbH & Co. KG) sowie die Einstellung des Restbetrages i.H.v. 7.134.389 EUR in die Gewinnrücklagen nach § 272 Abs. 3 HGB.
5. die PricewaterhouseCoopers GmbH, WpG, Frankfurt am Main, als Abschlussprüfer des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2025 der WBM zu bestellen.

1. Sachverhalt

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 der Wohnbau Mainz GmbH (nachfolgend: WBM) wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PWC geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Im Geschäftsjahr 2024 hat die WBM einen Jahresüberschuss i.H.v. 12.584 TEUR erzielt, der unter dem Vorjahresergebnis (12.668 TEUR) und über der Prognose der ursprünglichen Wirtschaftsplanung für das GJ 2024 (11.144 TEUR) liegt.

Auszug Vermögenslage

(in TEUR)	31.12. 2024	31.12. 2023	△	△ (in %)	Wesentliche Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr
Aktiva					
davon: Anlagevermögen	829.672	810.861	18.811	2%	Die Erhöhung resultiert insbesondere aus dem starken Anstieg des Sachanlagevermögens durch Neubau (insb. Kommissbrotbäckerei) sowie der Modernisierung verschiedener Bestandsimmobilien.
davon: Umlaufvermögen	91.523	66.296	25.228	38%	Der Anstieg betrifft insbesondere die Flüssigen Mittel, die sich durch Kreditaufnahmen für noch nicht ausgeführte Baumaßnahmen erhöht haben.
Passiva					
davon: Eigenkapital	301.816	296.232	5.584	2%	Die Erhöhung resultiert aus dem Jahresergebnis 2024 abzüglich der Gewinnausschüttung für das Geschäftsjahr 2023 i.H.v. 7.000 TEUR. EK-Quote: 32,8% (VJ. 33,8%)
davon: SoPo Investitionszuschüsse	8.808	4.905	3.903	80%	Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die im Jahr 2024 neu dazugekommenen Tilgungszuschüsse für Baudarlehen zurückzuführen.
davon: Verbindlichkeiten	597.172	563.618	33.554	6%	Die Erhöhung resultiert insbesondere aus einem Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Diese dienen der Finanzierung anstehender Baumaßnahmen.
Bilanzsumme	921.269	877.203	44.066	5%	

Auszug Ertragslage

(in TEUR)	2024	2023	△	△ (in %)	Wesentliche Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr
EBIT	24.419	24.312	107	0%	Das EBIT liegt in 2024 auf Vorjahresniveau. Es beinhaltet auch den Verkauf von drei Wohneinheiten und sechs Stellplätzen aus dem Umlaufvermögen (ehem. Zimolit-Bestand). Bei Veräußerungserlösen i.H.v. insgesamt 691 TEUR hat die Wohnbau Mainz Gewinne i.H.v. 385 TEUR erzielt.
Erträge aus Gewinnabführung	0	272	-272	-100%	Im Gegensatz zum Vorjahr werden in 2024 keine Erträge aus der Gewinnabführung ausgewiesen. Der in 2024 von der WB Services GmbH erwirtschaftete Jahresüberschusses i.H.v. 385 TEUR wird nicht an die Wohnbau Mainz GmbH abgeführt. Grund sind anstehende Investitionsmaßnahmen in das Betriebsgelände und in den Fuhrpark.

Auszug Lagebericht

Als wesentliche Risiken werden die stark gestiegenen Baupreise, Materialengpässe, der Fachkräftemangel sowie die Zinsentwicklung für Baudarlehen genannt. Das Finanzierungsrisiko konnte durch die vereinbarten Kapitaleinlagen der drei Gesellschafter i.H.v. 6.274 TEUR sowie einer um 1.300 TEUR reduzierten Gewinnausschüttung in 2025 begrenzt werden. Darüber hinaus werden in der Entwicklung des nach dem Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG) durch die WBM als Vermieter zu tragenden CO₂-Kostenanteils bei den fernwärmeversorgten Gebäuden Risiken gesehen. Diese belasten das Investitionsbudget für die Durchführung von Instandhaltungs-

maßnahmen. Auf allgemeine Risiken im Bereich der Wohnungs- und Bauwirtschaft, wie Mietausfälle, unerwartete Instandhaltungskosten, verfügbare Fördermittel sowie steigende Kreditverga-
bestandards wird ebenso hingewiesen.

Chancen werden insbesondere in der unverändert hohen Nachfrage nach Wohnraum in Mainz aufgrund der wachsenden Bevölkerungszahl gesehen. Ferner wird ein hohes Entwicklungspotential in der Modernisierung von älteren Bestandgebäuden gesehen. Auf Basis der mehrjährigen Unternehmensplanung wird auch in den nächsten Jahren mit einer positiven Geschäftsentwicklung gerechnet.

2. Lösung

Den vorgenannten Beschlussvorschlägen wird gefolgt.

Bei der Abstimmung zum Beschlussvorschlag Nr. 3 (Entlastung des Aufsichtsrates) ist zu beachten, dass solche Ratsmitglieder von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen sind, die die Stadt Mainz im Geschäftsjahr 2024 (Zeitraum der Entlastung) im Aufsichtsrat der Wohnbau Mainz GmbH vertreten haben. Die Entscheidung über die Entlastung bringt dem jeweils betroffenen Ratsmitglied selbst einen unmittelbaren Vorteil oder Nachteil im Sinne des § 22 Abs. 1 Nr. 1 GemO RLP. Namentlich betrifft dies die folgenden Ratsmitglieder: Frau Marita Boos-Waidosch, Herr Daniel Köbler, Frau Beatrice Bednarz, Frau Claudia Siebner, Herr Thomas Gerster, Herr Johannes Klomann, Herr Martin Malcherek, Frau Dagmar Wolf-Rammensee, Herr Dr. Mario Müller, Frau Britta Werner.

3. Alternative

keine

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

nicht einschlägig

Anmerkung

Der Prüfbericht der WpG PricewaterhouseCoopers GmbH über die Jahresabschlussprüfung der WBM zum 31.12.2024 wurde den Stadtratsfraktionen digital zur Verfügung gestellt.

Finanzielle Auswirkungen

Der Haushalt der Stadt Mainz vereinnahmt eine Bruttodividende i.H.v. 575.700 EUR (=5.700.000 EUR * 10,1%). Die Einzahlung bei der Stadt Mainz beläuft sich nach Abzug der Kapitalertragsteuer (86.355 EUR) und des Solidaritätszuschlags (4.749,53 EUR) auf netto 484.595,47 EUR.

Anlagen

WBM, Bilanz zum 31.12.2024

WBM, GuV für das Geschäftsjahr 2024