Beschlussvorlage

Landeshauptstadt Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0076/2026
Amt/Aktenzeichen 20/	Datum 12.01.2026	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 10.03.2026

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen	Vorberatung	17.03.2026	Ö
Stadtrat	Entscheidung	25.03.2026	Ö

Betreff:
Wirtschaftliche Beteiligungen; Wohnbau Mainz GmbH
hier: Wirtschaftsplan 2026

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, den 2. März 2026
Stadtverwaltung

gez.

Daniel Köbler
Bürgermeister

Mainz, den 4. März 2026
Stadtverwaltung

gez.

Jana Schmöller
Beigeordnete

Mainz, den 11. März 2026
Stadtverwaltung

gez.

Nino Haase
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:
Der Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen empfiehlt, der Stadtrat stimmt der Unternehmensplanung 2026-2030 der Wohnbau Mainz GmbH zu.

Sachverhalt

1. Sachverhalt

In der Aufsichtsratssitzung der Wohnbau Mainz GmbH (nachfolgend: WBM) ist am 09.12.2025 die Unternehmensplanung der WBM für das Geschäftsjahr 2026 mit Investitions- und Mittelfristplanung für die Geschäftsjahre 2027-2030 beraten und in der darauffolgenden Gesellschafterversammlung beschlossen worden.

Für das Geschäftsjahr 2026 weist der **Erfolgsplan** der WBM einen Jahresüberschuss i.H.v. 17,7 Mio. € aus, der über dem ursprünglich geplanten Jahresergebnis 2025 (12,1 Mio. €) und dem prognostizierten Jahresergebnis 2025 (13,9 Mio. €) liegt. Ursächlich ist ein deutlich höher eingeplantes Betriebsergebnis i.H.v. 31,3 Mio. € (Plan 2025: 24,3 Mio. €/ Prognose 2025: 27,1 Mio. €), welches insbesondere auf die Abrechnung gestiegener Betriebs- und Heizkosten gegenüber den Mietern sowie auf gestiegene Mieterlöse durch den fertiggestellten Bauabschnitt der Kommissbrotbäckerei zurückzuführen ist. In der Mittelfristplanung sollen sich die Jahresüberschüsse der WBM von 17,4 Mio. € (GJ 2027) auf 7,0 Mio. € (GJ 2030) reduzieren. Ergebnismindernd wirken sich neben steigenden Personalaufwendungen insbesondere steigenden Zinsaufwendungen und Abschreibungen für die größtenteils fremdfinanzierten Neubauinvestitionen aus.

Im **Vermögensplan** sind zur weiteren Kompensation des Finanzierungsnachteils aus dem nicht gewährten 40,0 Mio. € Darlehen der Stadt Mainz zwei disquotale Kapitaleinlagen der Stadt Mainz (in 2026: 1,0 Mio. €; in 2027: 4,0 Mio. €) enthalten. Vor dem Hintergrund der bis zum GJ 2028 weiter ansteigenden Liquiden Mittel der WBM begründet die Geschäftsführung diesen Bedarf mit Eigenkapitalvorgaben der Banken bei Durchführung der geplanten Neubauvorhaben. Ferner könnten sich die Neubauprojekte wegen gestiegener Fremdfinanzierungskosten nur mit einem höheren Eigenkapitalanteil der WBM rentabel umsetzen lassen. Investitions- und ausschüttungsbedingt liegt die Eigenkapitalquote der WBM im Mittefristzeitraum zwischen 33% und 32%.

In der **Finanzplanung** wurde im Geschäftsjahr 2026 eine Gewinnausschüttung an die drei Gesellschafter i.H.v. 5,7 Mio. € eingeplant. Von dieser jährlichen Gewinnausschüttung entfällt ein Anteil i.H.v. 0,6 Mio. € (=5,7 Mio. € * 10,1%) auf die Stadt Mainz. In den Geschäftsjahren 2027-2030 sind geringfügig höhere jährliche Gewinnausschüttungen i.H.v. 6,0 Mio. € an die drei Gesellschafter geplant.

Für das Geschäftsjahr 2026 beinhaltet der **Investitionsplan** ein Budget für Neu- und Umbaumaßnahmen i.H.v. 42,3 Mio. €, welches im Wesentlichen für die Projekte „Kommissbrotbäckerei" (17,0 Mio. €), „An der Wiese" (9,3 Mio. €) sowie „Große Langgasse" (6,4 Mio. €) verwendet werden soll. Weiterhin ist für die Modernisierung verschiedener Bestandsimmobilien ein Budget i.H.v. 19,3 Mio. € veranschlagt worden.

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 2026 eine anteilige Bruttogewinnausschüttung für die Stadt Mainz i.H.v. 575.700 € aus der Verwendung des Jahresüberschusses 2025 der WBM. Die Stadt Mainz leistet in 2026 eine disquotale Einzahlung in die Kapitalrücklage der WBM i.H.v. 1.000.000 €.

Anlage:

Wirtschaftsplanung 2026 – 2030 der WBM

Finanzierung