

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1175/2026
Amt/Aktenzeichen 20/	Datum 28.07.2026	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 25.08.2026

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen	Vorberatung	01.09.2026	Ö
Stadtrat	Entscheidung	09.09.2026	Ö

Betreff:
Wirtschaftliche Beteiligungen; Wohnbau Mainz GmbH
hier: Jahresabschluss zum 31.12.2025

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, den 17. August 2026
Stadtverwaltung

gez.

Daniel Köbler
Bürgermeister

Mainz, den 18. August 2026
Stadtverwaltung

gez.

Jana Schmöller
Beigeordnete

Mainz, den 31. August 2026
Stadtverwaltung

gez.

Nino Haase
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Nach Kenntnisnahme des Berichts über die Jahresabschlussprüfung zum 31.12.2025 der Wohnbau Mainz GmbH empfiehlt der Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen und beschließt der Stadtrat:

1. die Feststellung des Jahresabschlusses mit einer Bilanzsumme i.H.v. 947.010.025,67 € und einem Jahresüberschuss i.H.v. 16.076.853,18 €;
2. die Entlastung der Geschäftsführung der Wohnbau Mainz GmbH für das Geschäftsjahr 2025;
3. die Entlastung des Aufsichtsrates der Wohnbau Mainz GmbH für das Geschäftsjahr 2025;
4. die Verwendung des Bilanzgewinns i.H.v. 16.076.853,18 € für eine Bruttoausschüttung i.H.v. 5.700.000 € (davon: 575.700,00 € an die Stadt Mainz, 4.542.900,00 € an die ZBM mbH und 581.400,00 € an die RIO Energieeffizienz GmbH & Co. KG) sowie die Einstellung des Restbetrages i.H.v. 10.376.853,18 € in die Gewinnrücklagen nach § 272 Abs. 3 HGB;

5. die PriceWaterhouseCoopers GmbH, WpG, Frankfurt am Main, als Abschlussprüfer des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2026 der Wohnbau Mainz GmbH zu bestellen.

Sachverhalt

1. Sachverhalt

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 der Wohnbau Mainz GmbH (nachfolgend: WBM) wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PWC geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Im Geschäftsjahr 2025 hat die WBM einen Jahresüberschuss i.H.v. 16.077 T€ erzielt, der sowohl über dem Vorjahresergebnis (12.584 T€) als auch über der Prognose der ursprünglichen Wirtschaftsplanung für das Geschäftsjahr 2025 (12.136 T€) liegt.

Auszug Vermögenslage

Angaben in T€	31.12. 2025	31.12. 2024	△	△ (in %)	Wesentliche Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr
Aktiva					
davon: Sachanlagen	850.990	827.619	23.371	3%	Der Anstieg resultiert aus den durchgeführten Neubaumaßnahmen (im Wesentlichen: Kommissbrotbäckerei) sowie verschiedenen aktivierungsfähigen Modernisierungsmaßnahmen.
Passiva					
davon: Eigenkapital	318.467	301.816	16.651	6%	Die Erhöhung resultiert aus dem Jahresergebnis 2025 (16.077 T€) zuzüglich den Gesellschaftereinlagen 2025 (6.274 T€) abzüglich der Gewinnausschüttung für das GJ 2024 (5.700 T€).
davon: Sonderposten für In- vestitionszuschüsse	12.413	8.808	3.605	41%	Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die im Jahr 2025 neu hinzugekommenen Tilgungszuschüsse für Baudarlehen zurückzuführen.
davon: Rückstellungen	9.387	8.179	1.208	15%	Der Anstieg resultiert insbesondere aus Zuführungen zu den Steuer- sowie den Instandhaltungsrückstellungen.
Bilanzsumme	947.010	921.269	25.741	3%	

Auszug Ertragslage

Angaben in T€	2025	2024	△	△ (in %)	Wesentliche Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr
EBIT	29.243	24.419	4.824	20%	Das höhere EBIT resultiert aus einem Anstieg der Gesamtleistung um 7.697 T€, die insbesondere auf einen Anstieg der Erträge aus Sollmieten (+1.996 T€) sowie der abgerechneten Betriebskosten (+2.380 T€) zurückzuführen ist. Zusätzlich sind Gewinne aus dem Verkauf von 14 Wohneinheiten und 14 Stellplätzen des ehemaligen Zimolit-Bestandes mit einem Gewinn i.H.v. 1.775 T€ (i. Vj.: 385 T€) enthalten. Demgegenüber steht insbesondere ein leicht gestiegener Personal- und Materialaufwand (Σ +2.573 T€).
Zinsergebnis	-9.853	-9.797	-56	-1%	
EBT	19.390	14.622	4.768	33%	
Steuern vom Einkommen und Ertrag	1.308	147	1.161	787%	Der Anstieg bei den Steuern vom Einkommen und Ertrag (+1.161 T€) resultiert einerseits aus einer höheren Belastung durch GewSt, KSt und SolZ infolge des gestiegenen Ergebnisses. Darüber hinaus war eine Nachzahlung der GewSt, KSt und SolZ aus dem Jahr 2012 für die liquidierte Weinhaus-Verwaltungsgesellschaft i.H.v. 455 T€ zu leisten.
Sonstige Steuern	2.005	1.891	114	6%	Der Anstieg betrifft die nichtumlagefähigen Grundsteuern.
Jahresergebnis	16.077	12.584	3.493	28%	

Auszug Lagebericht

Wie im Vorjahr benennt der Lagebericht als wesentliche Risiken die gestiegenen Baupreise, Materialengpässe aufgrund gestörter Lieferketten sowie den Fachkräftemangel. Daneben bestehen finanzielle Risiken aufgrund des Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG), welches am 1. Januar 2023 in Kraft getreten ist. In vermieteten Gebäuden sind seither die Kohlendioxidkosten, die für Heizöl, Erdgas und weitere Brennstoffe anfallen, zwischen Vermieter und Mieter aufzuteilen. Das Aufteilungsverhältnis bestimmt sich nach dem Umfang der Treibhausgasemissionen, die vom Gebäude ausgehen. Durch die stark gestiegenen Energiekosten stellen auch mögliche Zahlungsausfälle seitens der Mieter ein weiteres Risiko dar. Das Risiko zur Finanzierung der

Neubauinvestitionen konnte dagegen durch die Kapitaleinlagen der Gesellschafter in 2025 i.H.v. 6.274 T€ begrenzt werden. Niedrige verfügbare Fördermittel, steigende Kreditvergabestandards hemmen den Wohnungsneubau jedoch nach wie vor. Zudem sieht sich das Unternehmen mit zunehmenden gesamtwirtschaftlichen und geopolitischen Unsicherheiten konfrontiert, die sich u.a. in einem steigenden Zinsniveau sowie in volatilen Energie- und Rohstoffpreisen niederschlagen können.

Chancen werden insbesondere in der unverändert hohen Nachfrage nach Wohnraum in Mainz sowie in der Modernisierung von älteren Bestandsgebäuden 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 ist zu beachten, dass solche Ratsmitglieder von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen sind, die die Stadt Mainz im Geschäftsjahr 2025 (Entlastungszeitraum) 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 Beatrice Bednarz, Herr Dr. Mario Müller, Frau Claudia Siebner, Herr Thomas Gerster, Herr Johannes Kломann, Frau Britta Werner.

3. Alternative

keine

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

nicht einschlägig

Anmerkung

Der Prüfbericht der PWC über die Jahresabschlussprüfung der WBM zum 31.12.2025 wurde den Stadtratsfraktionen digital zur Verfügung gestellt.

Finanzielle Auswirkungen

Auf die Stadt Mainz entfällt eine Bruttodividende i.H.v. 575.700,00 € (=5.700.000 € * 10,1%). Die Einzahlung bei der Stadt Mainz beläuft sich nach Abzug der Kapitalertragssteuer (86.355,00 €) und des Solidaritätszuschlags (4.749,53 €) auf netto 484.595,47 €.

Anlagen

WBM, Bilanz zum 31.12.2025

WBM, GuV für das Geschäftsjahr 2025

Finanzierung