



Operative Planung 2021 - Gewinn- und Verlustrechnung

PLAN GuV Geschäftsjahr

2021

Gesellschaft

Wohnbau Mainz GmbH

	PLAN (TC)	PROG. (TC)	PLAN (TC)	PLAN (%)	Planungsannahmen
	VJ 2020	VJ 2020	GJ 2021	Δ PLAN vs. VJ %	
Umsatzerlöse	81.749	84.503	92.304	9%	Verkauf von Zimolit-Objekten aus dem Umlaufvermögen
Bestandsveränderung	805	600	-6.418	-1170%	s.o.
Andere aktivierte Eigenleistungen	2.597	2.784	2.491	-11%	
Sonstige betriebliche Erträge	1.573	4.170	5.816	39%	Verkauf der Erweiterung des Gutenbergmuseums u.a. aus dem Anlagevermögen
Betriebliche Erträge	86.723	92.057	94.194	2%	
-Aufwand für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe			0		
-Aufwendungen für bezogene Leistungen	10	807	10	-99%	
-Aufwendungen für Objektbewirtschaftung	32.782	34.599	0	-100%	
Materialaufwand	32.792	35.406	34.558	-2%	
-Löhne und Gehälter	9.868	9.645	10.626	10%	
-Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	2.802	2.679	3.018	13%	
Personalaufwand	12.670	12.324	13.643	11%	
-Planmäßige Abschreibung auf Anlagevermögen	12.641	12.861	12.826	0%	
-Außerplanmäßige AfA auf Anlagevermögen			0		
-Außerplanmäßige AfA auf Umlaufvermögen			0		
-Abschreibung Goodwill			0		
Abschreibungen	12.641	12.861	12.826	0%	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.173	4.114	4.472	9%	
Betriebliche Aufwendungen	62.276	64.705	65.499	1%	
Betriebsergebnis	24.447	27.353	28.694	5%	
Erträge aus Beteiligungen			0		
Ergebnis Gewinnabführung			0		
Erträge aus assoziierten Unternehmen			0		
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	108	108	67	-38%	
Erträge aus Beteiligungen	108	108	67	-38%	
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4	0	-100%	
Abschreibung auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens			0		
Aufwendungen aus Verlustübernahme			0		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	12.031	12.031	10.096	-16%	
Finanzergebnis	-11.923	-11.919	-10.029	-16%	
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	460	573	0	-100%	
Ergebnis nach Ertragssteuern	12.064	14.860	18.665	26%	
Latente Steuern			0		
Sonstige Steuern	1.800	1.858	1.800	-3%	
Infozeile: Steuern gesamt	2.260	2.431	1.800	-26%	
Vergütung für Genussrechtskapital			0		
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	10.264	13.002	16.865	30%	
EBIT	24.447	27.353	28.694	5%	



Operative Planung 2021 - Bilanz (Aktiva)

PLAN Bilanz Geschäftsjahr

2021

Gesellschaft

Wohnbau Mainz GmbH

	PLAN (T€)	PROG. (T€)	PLAN (T€)	Planungsannahmen
	VJ 2020	VJ 2020	GJ 2021	
AKTIVA				
Immaterielle Vermögensgegenstände	44	65	37	
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten sowie Bauten auf fr. Grundst.	698.653	696.365	706.981	
Technische Anlagen und Maschinen	0	0	0	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	439	651	624	
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	53.104	39.761	62.382	
Sonstige Sachanlagen	0	0	0	
Sachanlagen	752.196	736.777	769.988	
Anteile an verbundenen Unternehmen	341	841	841	
Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	0	0	0	
Anteile an assoziierten Unternehmen	0	0	0	
Ausleihungen an Gesellschafter	2.577	2.577	1.588	
Beteiligungen	26	0	0	
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	0	0	
Wertpapiere des Anlagevermögens	0	0	0	
Sonstige Ausleihungen und Genossenschaftsanteile	8	5	4	
Finanzanlagen	2.952	3.423	2.433	
Anlagevermögen	755.192	740.266	772.458	
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0	0	0	
Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	21.805	20.800	22.176	
Fertige Erzeugnisse	0	0	0	
Handelswaren	50	55	55	
Grundstücke des Umlaufvermögens	9.300	9.306	1.513	
Geleistete Anzahlungen für Vorräte	36	65	65	
Vorräte	31.191	30.226	23.808	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.377	760	957	
Forderungen gegen die Stadt Mainz	0		0	
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	13	558	558	
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0		0	
Forderungen gegen Gesellschafter	59		0	
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	4.153	3.932	4.888	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	5.601	5.250	6.403	
Liquide Mittel	46.034	22.437	28.898	
Umlaufvermögen	82.827	57.913	59.110	
Aktive latente Steuern			0	
Nicht durch Eigenkapital/Vermögenseinlage gedeckter Fehlbetrag			0	
Rechnungsabgrenzungsposten	30	25	25	
Aktiver Unterschiedsbetrag aus Vermögensverrechnung			0	
Summe Aktiva	838.049	798.204	831.593	



Operative Planung 2021 - Bilanz (Passiva)

PLAN Bilanz Geschäftsjahr

2021

Gesellschaft

Wohnbau Mainz GmbH

	PLAN (T€)	PROG. (T€)	PLAN (T€)	Planungsannahmen
	VJ 2020	VJ 2020	GJ 2021	
PASSIVA				
Gezeichnetes Kapital	35.500	35.500	35.500	
Kapitalrücklage	94.621	94.621	94.621	
Gewinnrücklagen	58.309	126.507	121.250	
Genussrechtskapital	0	0	0	
Gewinnvortrag / Verlustvortrag	69.998	0	13.002	
Periodengewinn / -fehlbetrag	10.264	13.002	16.865	
Eigenkapital	268.692	269.630	281.238	
Sonderposten mit Rücklagenanteil			0	
Sonderposten für Investitionszuschüsse			0	
Sonderposten	0	0	0	
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.400	3.741	3.741	
Steuer-Rückstellungen	0	0	0	
Sonstige Rückstellungen	2.267	2.511	2.511	
Rückstellungen	5.667	6.252	6.252	
Anleihen	0	0	0	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	536.194	492.805	516.990	
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	21.305	21.240	21.876	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.731	4.302	1.970	
Verbindlichkeiten aus Finanzierung Treuhandvermögen	0	0	0	
Verbindlichkeiten ggü der Stadt Mainz	0	0	486	
Verbindlichkeiten ggü verbundenen Unternehmen	0	150	150	
Verbindlichkeiten ggü Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	28	0	0	
Verbindlichkeiten ggü Gesellschaftern	1.258	486	0	
Sonstige Verbindlichkeiten	250	200	200	
Verbindlichkeiten	560.765	519.183	541.672	
Erhaltene Ertragszuschüsse			0	
Rechnungsabgrenzungsposten	2.925	3.139	2.430	
Passive latente Steuern			0	
Summe Passiva	838.049	798.204	831.593	



Operative Planung 2021 - Kapitalflussrechnung

Liquiditätsplan Geschäftsjahr
Gesellschaft

2021
Wohnbau Mainz GmbH

Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten
± Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens
± Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen
± Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)
± Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und
± Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder
Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
± sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit
zuzuordnen sind
± Periodenfremde Einzahlungen (+) und Auszahlungen (-)

Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit

+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens /
immateriellen Anlagevermögens
- Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagevermögen /
immaterielle Anlagevermögen
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen
± Einzahlungen (+) und Auszahlungen (-) aus dem Erwerb und dem Verkauf von
konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten

Cash Flow aus Investitionstätigkeit

+ Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten
- Auszahlung aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen
- Auszahlung aus der Zahlung von Dividenden, Erwerb eigener Anteile und
Eigenkapitalrückzahlungen
+ Einnahmen aus Forderungskaufvertrag
- Auszahlung für die Tilgung von Genussrechtkapital
± Mittelveränderung aus sonstiger Finanzierungstätigkeit

Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit

+ Zahlungsmittelbestand zum Ende der Vorperiode
+ Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds
± Konzernkreis- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelbestandes

Zahlungsmittelbestand zum Ende der Periode

	PLAN (T€)	PROG. (T€)	PLAN (T€)
	VJ 2020	VJ 2020	GJ 2021
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	10.264	13.002	16.865
± Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	12.641	12.861	12.826
± Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	-829	-434	0
± Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	0		0
± Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-2.631	-4.204
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und ± Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-4.876	-10.558	5.265
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ± sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.742	-2.454	-2.405
± Periodenfremde Einzahlungen (+) und Auszahlungen (-)	0		0
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	14.457	9.787	28.348
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens / immateriellen Anlagevermögens	0	7.900	7.100
- Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagevermögen / immaterielle Anlagevermögen	-45.928	-35.581	-48.904
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	1.446	1.446	990
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0		0
± Einzahlungen (+) und Auszahlungen (-) aus dem Erwerb und dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	0		0
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-44.482	-26.235	-40.815
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	54.708	16.824	38.676
- Auszahlung aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-14.917	-17.114	-14.491
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0		0
- Auszahlung aus der Zahlung von Dividenden, Erwerb eigener Anteile und Eigenkapitalrückzahlungen	-1.743	-1.743	-5.257
+ Einnahmen aus Forderungskaufvertrag	0		0
- Auszahlung für die Tilgung von Genussrechtkapital	0		0
± Mittelveränderung aus sonstiger Finanzierungstätigkeit	0		0
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	38.048	-2.033	18.928
+ Zahlungsmittelbestand zum Ende der Vorperiode	60.167	40.918	22.437
+ Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	8.023	-18.481	6.461
± Konzernkreis- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelbestandes			0
Zahlungsmittelbestand zum Ende der Periode	68.190	22.438	28.898



Operative Planung 2021 - Bilanz (Passiva)

PLAN Bilanz Geschäftsjahr
Gesellschaft

2021-2025
Wohnbau Mainz GmbH

	PLAN (TC)					Planungsannahmen
	2021	2022	2023	2024	2025	
PASSIVA						
Gezeichnetes Kapital	35.500	35.500	35.500	35.500	35.500	
Kapitalrücklage	94.621	94.621	94.621	94.621	94.621	
Gewinnrücklagen	121.250	114.250	107.250	100.250	93.250	
Genussrechtskapital	0					
Gewinnvortrag / Verlustvortrag	13.002	29.868	41.928	53.390	65.251	
Jahresgewinn / -fehlbetrag	16.865	12.060	11.462	11.861	9.426	
Eigenkapital	281.238	286.299	290.761	295.622	298.048	
Sonderposten mit Rücklagenanteil	0					
Sonderposten für Investitionszuschüsse	0					
Sonderposten	0	0	0	0	0	
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.741	3.741	3.741	3.741	3.741	
Steuer-Rückstellungen	0	0	0	0	0	
Sonstige Rückstellungen	2.511	2.511	2.511	2.511	2.511	
Rückstellungen	6.252	6.252	6.252	6.252	6.252	
Anleihen	0					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	516.990	564.779	611.502	669.389	719.801	
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	21.876	22.282	22.699	23.128	23.569	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.970	2.190	2.233	2.275	2.320	
Verbindlichkeiten aus Finanzierung Treuhandvermögen	0	0	0	0	0	
Verbindlichkeiten ggü der Stadt Mainz	486	486	486	486	486	
Verbindlichkeiten ggü verbundenen Unternehmen	150	150	150	150	150	
Verbindlichkeiten ggü Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0					
Verbindlichkeiten ggü Gesellschaftern	0					
Sonstige Verbindlichkeiten	200	200	200	200	200	
Verbindlichkeiten	541.672	590.086	637.270	695.628	746.527	
Erhaltene Ertragszuschüsse	0					
Rechnungsabgrenzungsposten	2.430	1.796	1.442	1.091	769	
Passive latente Steuern	0					
Summe Passiva	831.593	884.433	935.725	998.592	1.051.595	



Operative Planung 2021 - Kennzahlen

PLAN Kennzahlen Geschäftsjahr

2021

Gesellschaft

Wohnbau Mainz GmbH

	PLAN (T€)	PROG. (T€)	PLAN (T€)	PLAN (T€)			
	VJ 2020	VJ 2020	GJ 2021	2022	2023	2024	2025
Umsatz	81.749	84.503	92.304	86.698	88.942	92.595	100.039
Periodenergebnis	10.264	13.002	16.865	12.060	11.462	11.861	9.426
EBIT	24.447	27.353	28.694	24.988	26.931	29.364	29.849
Anzahl beschäftigte Personen	190	185	199	215	210	210	213
Davon Auszubildende	20	17	19	22	20	20	22
Liquide Mittel	46.034	22.437	28.898	22.461	10.536	2.998	3.000
Liquiditätsgrad III				10%	7%	6%	5%
Working Capital	82.827	57.913	59.110	-510.728	-567.983	-631.984	-682.457
Operativer Cash Flow	14.457	9.787	28.348	23.742	24.949	26.740	27.895
Eigenkapitalquote	32%	34%	34%	32%	31%	30%	28%
Verbindlichkeiten (verzinst)	536.194	492.805	516.990	564.779	611.502	669.389	719.801
Planmäßige Abschreibungen	12.641	12.861	12.826	14.000	14.776	16.183	18.241
Außerplanmäßige Abschreibungen	0	0	0	0	0	0	0
Investitionen	45.928	35.286	48.904	73.972	77.183	85.165	71.306
Capital Employed	222.657	247.193	252.340	828.616	891.728	962.013	1.014.849
ROCE in %	11,0%	11,1%	11,4%	3,0%	3,0%	3,1%	2,9%
Sonstiges							

